

Sygn. akt I ACa 342/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Wincenty Ślawski</i>
Sędziowie:	<i>SSA Lilla Mateuszczyk</i> <i>SSO del. Elżbieta Zalewska - Statuch (spraw.)</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.**

przeciwko **Gminie Miastu Ł. - Prezydentowi Miasta Ł.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 listopada 2012 r. sygn. akt II C 75/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz pozwanej Gminy Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.**

Sygn. akt I ACa 342/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie II C 75/12 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości stanowiących działki (...) umorzył postępowanie w zakresie żądania przeniesienia własności działki (...) i oddalił powództwo w pozostałej części, nie obciążając powodowej Spółdzielni kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest użytkownikiem wieczystym działek gruntu - będących własnością Gminy Miasto Ł. o numerach: (...) o powierzchni 0,1712 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...); (...) o powierzchni 0,0069 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz (...) o powierzchni 0,4080 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Na tych działkach posadowionych jest sześć budynków wolnostojących, w których znajdują się łącznie 132 boksy garażowe.

Pismem z dnia 30 września 2010 roku powodowa Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o nabycie na własność gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w postaci wyżej opisanych działek. Powyższą prośbę zainicjowały wnioski poszczególnych członków spółdzielni, uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do garaży umiejscowionych na wyżej opisanych działkach.

W odpowiedzi Urząd Miasta Ł. Wydział (...)powiadomił Spółdzielnię Mieszkaniową (...), iż :

- z opinii Miejskiej (...) wynika, że zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej z dnia 27.06.2007 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Ł., obejmującego zachodnią część osiedla (...), na którym znajdują się w/w nieruchomości;
- „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. zalicza m.in. działki nr (...) położone w Ł. przy ul. (...) i bez numeru do terenów (...) - terenów koncentracji usługowych - obejmujących obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów, spełniające funkcje ogólnomiejskie,
- wyżej wymienione studium nie określa klasy ulicy (...) w podstawowym układzie drogowym miasta, wskazuje, że od zachodniej strony opiniowane działki sąsiadują bezpośrednio z projektowaną drogą klasy (...) - główną ruchu przyspieszonego;
- zgodnie z projektem planu miejscowego działki nr (...) znajdują się na terenach oznaczonych symbolem (...) - terenach zabudowy usługowej, działka nr (...) znajduje się na terenach oznaczonych symbolem (...) - terenach zabudowy usług publicznych,
- od zachodniej strony opiniowane działki sąsiadują bezpośrednio z projektowaną drogą klasy (...) - główną ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem(...),
- z opinii Zarządu(...)wynika, że wyżej wymienione nieruchomości znajdują się w kolizji z opracowanym korytarzem komunikacyjnym przedłużenia Alei (...), stanowiącym drogę dojazdową do drogi ekspresowej (...),
- obecnie na zlecenie Zarządu (...)opracowywana jest nowa koncepcja przedłużenia Alei (...) od drogi krajowej nr (...) do granic miasta w rejonie ulicy (...), zgodnie z zawartą umową zakończenie prac planowane jest na listopad 2011 roku.

W piśmie powołano się również na stanowisko Miejskiej (...)

z dnia 22.04.2011 r. sygn. (...), zgodnie z którym obecny stan zagospodarowania w/w terenu jest niezgodny z zapisami studium uwarunkowań oraz projektu planu miejscowego, który obecnie jest na etapie uzgodnień.

Biorąc pod uwagę powyżej wyjaśnienia oraz negatywne opinie Miejskiej (...) oraz Zarządu Dróg i (...), Urząd Miasta Ł. stwierdził, że do sprawy nabycia prawa własności gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni będzie można powrócić po zakończeniu prac nad nową koncepcją w/w inwestycji drogowej oraz opracowaniu planu

miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla tej części obszaru miasta Ł., obejmującego zachodnią część osiedla (...) - obecnie na etapie uzgodnień.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Sąd wyjaśnił, że analiza powołanych Uchwał Rady Miejskiej w Ł. z dnia 11 czerwca 2003 roku i 7 kwietnia 2004 roku prowadzi do wniosku, że co do zasady dotyczyły one warunków udzielenia i zasad udzielenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości, określonych w § 1 uchwał. Określały one także warunki formalne wniosków. Uchwały nie rodziły samodzielnego roszczenia cywilnoprawnego o dokonanie przeniesienia własności nieruchomości.

A nawet gdyby przyjąć istnienie roszczenia to strona powodowa nie może domagać się zobowiązania do przeniesienia na nią własności opisanych wyżej nieruchomości z pominięciem opinii Miejskiej (...) i Zarządu (...) oraz wyników prac nad nową koncepcją inwestycji drogowej oraz prac nad planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego na tej części obszaru Miasta Ł..

Zarząd (...) w dniu 16 maja 2011 roku wskazywał, że nieruchomości będące przedmiotem procesu znajdują się w kolizji z opracowanym korytarzem komunikacyjnym przedłużenia Alei (...), stanowiącym drogę dojazdową do drogi ekspresowej (...). Powoływał się także na nową koncepcję przedłużenia Alei (...) od drogi krajowej Numer (...) do granic Miasta w rejonie ulic (...) i wskazywał, że do zbycia nieruchomości będzie można powrócić po zakończeniu prac nad nową koncepcją. Jak wynika ze stanowiska strony pozwanej prace te nie zostały jeszcze zakończone.

Z kolei Miejska (...) w Ł. negatywną opinię uzasadniała niezgodnym ze studium uwarunkowań sposobem zagospodarowania oraz opracowywanym projektem planu miejscowego dla tych terenów Ł.. Plan miejscowy dla tych terenów jeszcze nie stał się prawem obowiązującym.

Roszczenie strony powodowej, gdyby uznać istnienie jego podstaw materialnoprawnych w powołanych uchwałach Rady Miejskiej w Ł. należałoby uznać za przedwczesne.

Sąd zaznaczył, że strona powodowa jest zainteresowana nabyciem nieruchomości wyłącznie z 98 % bonifikatą. W sytuacji przeniesienia prawa własności za 2% ustalonej różnicy wartości, w razie konieczności wykorzystania nieruchomości dla inwestycji drogowej Miasto Ł. musiałoby dokonać wykupu prawa własności nieruchomości za pełną wartość.

Powyższe argumenty skutkowały także oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości, bowiem dowód ten w ocenie Sądu ostatecznie okazał się zbędny

Wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia co do działki numer (...) Sąd na podstawie przepisu art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c. umorzył postępowanie w tej części i na podstawie art. 102 kpc nie obciążył strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo i zarzucając rozstrzygnięciu:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. § 2 Uchwały Rady Miejskiej w Ł. Nr(...)zmienionej Uchwałą (...)Rady Miejskiej w Ł. i uchwałą (...)poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieuznaniu wskazanej normy prawnej jako rodzącej samodzielne roszczenie cywilnoprawne;
2. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. przepisów Uchwały Rady Miejskiej w Ł. (...)zmienionej Uchwałą (...)Rady Miejskiej w Ł. i uchwałą (...) polegające na przyjęciu, iż w wskazanych uchwałach istnieje norma prawna, warunkująca nabycie nieruchomości przez powódkę od opinii Miejskiej (...) oraz Zarządu (...)w Ł.;
3. naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie, iż obowiązek przeniesienia własności nieruchomości określony w Uchwale Rady Miejskiej w Ł. (...)jest uwarunkowany od opinii Miejskiej (...) oraz Zarządu (...)w Ł.;

4. naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie, iż obowiązek przeniesienia własności nieruchomości określony w Uchwale Rady Miejskiej w Ł. nr (...) jest uzależniony od wyników prac nad nową koncepcją inwestycji drogowej i prac nad planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego na tej części obszaru Miasta Ł. w sytuacji gdy nie wynika to z obowiązujących przepisów, a nadto przedmiotowe nieruchomości nie są w kolizji z opracowanym korytarzem komunikacyjnym przedłużenia Alei (...);

5. naruszenie przepisów postępowania mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie uzasadnienia prawnego w przedmiotowej sprawie, w szczególności co do wykładni przepisów uchwał prawa miejscowego, prowadzący do niemożności dokonania kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia;

6. naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez pominięcie dowodu złożonego przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2012 roku wraz z mapą koncepcyjną planu rozbudowy Alei (...) na okoliczność, iż sporne nieruchomości nie wchodzą w kolizję z przyjętym planem;

7. naruszenie przepisów postępowania mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 227 kpc w związku z art. 278 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw nieruchomości na okoliczność wyceny spornych nieruchomości, wysokości przyznanej bonifikaty oraz ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości pomniejszonej o 98% bonifikatę.

W konkluzji skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność wartości spornych nieruchomości, wysokości przyznanej bonifikaty oraz ceny sprzedaży spornych nieruchomości pomniejszonej o 98% bonifikatę oraz o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo poprzez jego uwzględnienie zgodnie z zadaniem pozwu, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Należyte rozpoznanie apelacji wymaga w pierwszej kolejności odniesienia się do zarzutów wywodzonych z przepisów prawa procesowego. Jest bowiem zrozumiałe, że oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego można dokonać wówczas, gdy stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, został prawidłowo ustalony (vide przykładowo: uzasadnienie wyroku SN z 18 kwietnia 2007 r. V CSK 55/07, OSNC-ZD 2008, z. 1, poz 24; teza z uzasadnienia wyroku SN z 20 kwietnia 2004 r. V CK 92/04, Lex 194083).

W ramach zarzutów naruszenia art. 233 § 1 kpc (...) strona apelująca postawiła jedynie zarzut wadliwego ustalenia przez Sąd Okręgowy, iż obowiązek przeniesienia własności nieruchomości określony w Uchwale Rady Miejskiej w Ł.(...) jest uwarunkowany od opinii Miejskiej (...) oraz Zarządu Dróg i (...) w Ł. oraz od wyników prac nad nową koncepcją inwestycji drogowej i prac nad planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego na tej części obszaru Miasta Ł. w sytuacji, gdy nie wynika to z obowiązujących przepisów, a nadto przedmiotowe nieruchomości nie są w kolizji z opracowanym korytarzem komunikacyjnym przedłużenia Alei (...).

Pamiętać jednak należy, że naruszenie art. 233 § 1 kpc, aby mogło być uzasadnioną podstawą apelacji, musi mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia (vide teza z uzasadnienia postanowienia SN z 11 lutego 2000 r. III CKN 730/99, Legalis).

W realiach sprawy, mając na uwadze, że racją oddalenia powództwa było stwierdzenie, iż Uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 11 czerwca 2003 roku i 7 kwietnia 2004 roku nie rodziły samodzielnego roszczenia cywilnoprawnego

o dokonanie przeniesienia własności nieruchomości dla uwzględnienia apelacji konieczne było ustalenie, że takie uprawnienie z nich wynikało.

Sąd Okręgowy uzależniając zatem realizację ewentualnego roszczenia strony powodowej - w sytuacji odmiennej oceny prawnej jego istnienia dokonanej w toku instancji – od opinii Miejskiej (...) oraz Zarządu (...)w Ł. czy też wyników prac nad nową koncepcją inwestycji drogowej i prac nad planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego uczynił to w sposób nieuprawniony, gdyż w treści uchwał konieczności przeprowadzenia takich uzgodnień nie zastrzeżono.

Uchybienie to pozostaje jednak bez wpływu na trafność rozstrzygnięcia, gdyż nie doprowadza do wykreowania uprawnienia materialnoprawnego, które mogłoby stanowić podstawę dochodzonego przez stronę powodową roszczenia.

Z tej przyczyny bezprzedmiotowym było również przeprowadzanie dowodu złożonego przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2012 roku wraz z mapą koncepcyjną planu rozbudowy Alei (...) na okoliczność, iż sporne nieruchomości nie wchodzą w kolizję z przyjętym planem skoro nie było potrzeby uzależniania żądania pozwu od wyników prac nad planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego i potwierdzania braku tej kolizji pomiędzy położeniem nieruchomości objętych pozwem z opracowywanym korytarzem komunikacyjnym przedłużenia Alei (...), a zatem okoliczność ta pozostawała bez wpływu na sposób rozstrzygnięcia sprawy.

Także wobec odmowy udzielenia ochrony roszczeniu strony powodowej co do zasady zbędnym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw nieruchomości na okoliczność wyceny spornych nieruchomości, wysokości przyznanej bonifikaty oraz ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości pomniejszonej o 98% bonifikatę. W sytuacji zaistnienia przesłanek do oddalenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości bezprzedmiotowym jest prowadzenie dowodów na okoliczność wysokości wynagrodzenia należnego drugiej stronie z tego tytułu.

Sąd Okręgowy nie naruszył także art. 328 § 2 kpc w sposób mogący stanowić uzasadnioną podstawę apelacji, gdyż strona powodowa swe uprawnienie wywodziła w oparciu o przepisy prawa miejscowego, powołując się na treść uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 11 czerwca 2003 roku (...), znowelizowanej następnie uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z 7 kwietnia 2004 roku(...)oraz uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 24 czerwca 2009 roku (...).

Sąd I instancji prawidłowo uznał, że nie rodziły one samodzielnego roszczenia cywilnoprawnego o dokonanie przeniesienia własności nieruchomości, a tym samym wyjaśnił podstawę prawną oddalenia powództwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie Sądu I instancji zawiera także wszystkie elementy niezbędne do dokonania kontroli prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

Nie sposób także podzielić stanowiska strony powodowej jakoby podstawa materialna do wytoczenia powództwa w przedmiocie stwierdzenia obowiązku strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli wynikała z § 2 uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 11 czerwca 2003 roku (...), znowelizowanej następnie uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z 7 kwietnia 2004 roku (...)oraz uchwałą Rady Miejskiej w Ł. z dnia 24 czerwca 2009 roku (...).

Przede wszystkim należy wskazać, że w treści § 1 uchwały wynika, iż ma ona zastosowanie m.in. do sprzedaży oddanych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom terenów niezbędnych do zaspakajania potrzeb członków spółdzielni, w szczególności parkingów i garaży. Natomiast § 2 uchwały precyzuje, iż sprzedaż następuje na wniosek spółdzielni, do którego należy dołączyć kopie pisemnych żądań członków spółdzielni o których mowa w art. 12 ust. 1 i 17¹⁴ lub kopię umowy o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych lub uchwałą zarządu spółdzielni o ustanowieniu odrębnej własności na rzecz członka spółdzielni.

Z treści takich zapisów nie wynika w najmniejszym stopniu obowiązek, stwierdzenia którego domaga się powodowa spółdzielnia, gdyż brak w nich jednoznacznego zobowiązania do przeniesienia prawa własności przy wskazaniu jego istotnych elementów.

Zapisy na które powołuje się spółdzielnia nie stwarzają samoistnej podstawy dla kreowania obowiązku wyrażenia oświadczenia woli, a jedynie określają procedurę zawarcia umów w wykonaniu obowiązku, którego źródłem są określone stosunki materialnoprawne wynikające z przepisów ustawy, stwarzającej podstawę do wystąpienia z takim żądaniem. Zgodnie z art. 65 § 1 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Wymieniony przepis zawiera dyrektywę interpretacyjną w oparciu o którą wyklądać należy znaczenie oświadczeń woli. Dyrektywa ta nie służy jednak do korygowania, czy też uzupełnienia treści oświadczeń woli o elementy niewynikające z umowy, gdyż nie może być instrumentem służącym do dostosowania znaczenia oświadczenia woli potrzeb i interesów powódki (por. wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 13.09.2011r., (...) 536/10, LEX nr 965063, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.11.2011r., V CSK 528/10, LEX nr 1096049, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.2008r., I CSK 250/08, LEX nr 484668 oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7.01.1998r., III CKN 307/97, OSNC 1998, z. 9, poz. 135), a tego właśnie domaga się skarżąca powódka.

Przyjęcie w tym zakresie stanowiska strony powodowej, jakoby z przytoczonych zapisów wynikało zobowiązanie do wyzbycia się prawa własności do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste a zajętych pod garaże byłoby zbyt daleko idącą ich wykładnią i stanowiłoby de facto „dostosowanie” ich znaczenia do potrzeb i interesów powódki. To zaś, zgodnie z przywołanymi wyżej wywodami, jest niezgodne z istotą art. 65 k.c.

Tak więc wprowadzenie do uchwały zapisów w przedmiocie sposobu zainicjowania procedury sprzedaży nie może być utożsamiane z prawem powódki do żądania rezygnacji z przysługujących praw pozwanemu, gdyż nie zobowiązywało pozwanego wprost do rezygnacji z przysługujących mu praw, czy też nie nakładało na niego ani wprost, ani też pośrednio obowiązku złożenia określonego oświadczenia woli jakiego w niniejszym procesie dochodzi strona powodowa. Z treści takich zapisów nie można wyprowadzić czynnego zobowiązania, tj. obowiązku działania w postaci „przeniesienia” wymienionych w pozwie praw.

Brak jest więc w sytuacji prawnej pomiędzy stronami podstaw do przeprowadzenia na etapie postępowania apelacyjnego dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność wartości spornych nieruchomości, wysokości przyznanej bonifikaty oraz ceny ich sprzedaży pomniejszonej o 98 % bonifikatę skoro powodowej spółdzielni nie przysługuje uprawnienie do ich nabycia w trybie art. 64 kc. Zgłoszony wniosek o uzupełnienie w tym zakresie materiału dowodowego podlegał oddaleniu na podstawie art. 381 kpc.

Z tych przyczyn apelacja powodowej spółdzielni na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym należnych pozwanej Gminie Ł. Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc i art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1-2, § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).