

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 maja 2020 r. w sprawie I C 770/19 Sąd Rejonowy w Pabianicach w punkcie pierwszym oddalił powództwo H. Ś. i A. Ś. przeciwko Gminie K. Ł. o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie K-14 o powierzchni 14 m², za cenę 1 400 zł, celem wykonania zobowiązania zawartego w uchwale Rady Miejskiej w K. nr XXXVII/356/98 z dnia 27 lutego 1998 r., a w punkcie drugim zasądził solidarnie od H. Ś. i A. Ś. na rzecz Gminy K. Ł. kwotę 270 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

(wyrok k. 85)

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

(uzasadnienie k. 99-106)

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 18 maja 2020 r. w sprawie I C 770/19 złożyli powodowie zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. nieważność postępowania i naruszenie prawa procesowego art. 148¹ k.p.c. w zw. z art. art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez pozbawienie strony powodowej możliwości obrony swoich praw i wydanie wyroku na sytuacji gdy strona powodowa wносиła o przeprowadzenie rozprawy, a wytoczone powództwo nie było bezzasadne,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. polegające na dokonaniu dowolnej, a nie swobodnej, oceny stanowiska powodów poprzez oddalenie powództwa i wniosków dowodowych powodów i uznanie, iż powodom nie przysługuje prawo podmiotowe uprawniające do żądania złożenia przez Gminę K. Ł. oświadczenia o przeniesieniu na powodów własności nieruchomości w postaci działki nr (...) o po w. 14 m²,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., przez uznanie, iż nie nastąpiło zdarzenie będące podstawą do przymusowej realizacji obowiązku zawarcia przez pozwanego umowy zbycia działki w sytuacji gdy zobowiązanie pozwanego wynikało z uchwały Rady Miejskiej w K. nr XXXVII/356/98 z dnia 27 lutego 1998 r. o zbyciu na rzecz powodów działki nr (...) w związku z przysługującym im prawie pierwszeństwa,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 28 ust. 3 u.g.n. poprzez uznanie, że roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży powstaje w chwili sporządzenia protokołu z rokowań dotyczących zbycia, w sytuacji, gdy powodom nie jest znana przyczyna nie sporządzenia protokołu z rokowań przez pozwanego, zaś między stronami doszło do ustalenia wszystkich istotnych postanowień umowy zbycia działki nr (...),
5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. przez jego pominięcie i nie stwierdzenie, że pozwany naruszył prawo pierwszeństwa poprzez podjęcie decyzji o podziale działki (...) i przyłączeniu nowopowstałej działki do działki sąsiedniej w celu poprawy jej warunków gospodarowania,
6. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż czynności podjęte przez podjęcia uchwały o zbyciu działki, wyrażeniu zgody na cenę zakupu i rozłożeniu jej na raty ule stanowią samoistnej podstawy do zobowiązania pozwanego do zbycia działki

W związku z powyższym wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a nadto o obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania odwoławczego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(apelacja k. 111-115)

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację k. 123-124)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje je za swoje.

W pierwszej kolejności wymaga omówienia najdalej idący zarzut nieważności postępowania i naruszenia prawa procesowego tj. art. 148¹ k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez pozbawienie strony powodowej możliwości obrony swoich praw i wydanie wyroku na sytuacji gdy strona powodowa wносиła o przeprowadzenie rozprawy, a wytoczone powództwo nie było bezzasadne, gdyż jego uwzględnienie skutkowałoby uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Zaskarżony wyrok Sądu I instancji został wydany na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹ § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu sąd może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany uznał powództwo lub gdy po złożeniu przez strony pism procesowych i dokumentów, w tym również po wniesieniu zarzutów lub sprzeciwu od nakazu zapłaty albo sprzeciwu od wyroku zaocznego, sąd uzna - mając na względzie całokształt przytoczonych twierdzeń i zgłoszonych wniosków dowodowych - że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Sąd może wydać wyrok na posiedzeniu niejawnym, jeżeli strona uznaje powództwo lub sprawa została dostatecznie wyjaśniona na podstawie złożonych dokumentów.

W judykaturze zauważa się, iż norma art. 148¹ k.p.c. przyznaje sądowi kompetencję do odstąpienia od zasady, jaką jest rozpoznanie meritum sprawy w procesie na rozprawie. Redakcja przepisu wskazuje na pewien zakres dyskrecjonalności sądu, jeśli chodzi o ocenę zasadności odstąpienia do tej zasady. Zarazem (poza uznaniem powództwa) kompetencja do wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym istnieje wówczas, gdy przeprowadzenie rozprawy w ocenie sądu nie jest konieczne. Brak konieczności rozpoznania sprawy na rozprawie zaistnieje wówczas jedynie, gdy zaniechanie to nie spowoduje naruszenia praw strony do udziału w postępowaniu. Minimalną przesłanką pominięcia rozprawy jest więc zapewnienie stronom możliwości zapoznania się z całokształtem materiału procesowego branego pod uwagę pod osąd, w tym też ze stanowiskiem strony przeciwnej będącym repliką w stosunku do zarzutów (zwłaszcza jeśli replika ta odnosi się merytorycznie do argumentacji strony) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 stycznia 2018 r., sygn. akt I ACa 899/17, LEX nr 2493625).

Artykuł 148¹ k.p.c. w § 3 wyklucza możliwość wyrokowania na posiedzeniu niejawnym, jeżeli strona złożyła wniosek o wyznaczenie rozprawy.

W przedmiotowej sprawie apelujący wywodzą, że złożony w pozwie wniosek o przeprowadzenie sprawy oraz posiedzenia przygotowawczego także pod nieobecność powodów wskazuje na wniosek o przeprowadzenie rozprawy. Należy jednak podkreślić, iż wniosek ten został sformułowany przez profesjonalnego pełnomocnika od którego należy wymagać szczególnej staranności przy formułowaniu wniosków. W tej sytuacji wbrew twierdzeniom skarżących wniosek o przeprowadzenie sprawy oraz posiedzenia przygotowawczego także pod nieobecność powodów nie można utożsamiać z wnioskiem o wyznaczenie rozprawy. Sąd może bowiem skierować sprawę na posiedzenie jawne i wyznaczyć rozprawę, ale może też rozpoznać ją na posiedzeniu niejawnym, jeśli przepisy mu na to pozwalają, tak jak ma to miejsce w przypadku wskazanym w art. 148¹ k.p.c. Znaczenie pojęciowe słowa „sprawa” w żaden sposób nie

obejmuje rodzaju posiedzenia sądowego – odnosi się po prostu do rozstrzygnięcia sprawy, które pod nieobecność powodów jest też możliwe przy każdym rodzaju posiedzenia. Co istotne sformułowanie o nieobecności powodów nie jest konieczne dla wniosku złożonego w trybie art. 148¹ § 3 k.p.c. jest natomiast niezbędne przy skierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze ze względu na treść art. 205⁵ § 5 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego także złożenie wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków przy obecnych rozwiązaniach zawartych w postępowaniu cywilnym (art. 271¹ k.p.c.) nie wskazuje na konieczność przeprowadzenia rozprawy, tym bardziej w sytuacji, gdy okoliczności sprawy są bezsporne, a dowody zostały zgłoszone na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W tej sytuacji należy więc uznać, iż pełnomocnik powodów wadliwie sformułował wniosek, co skutkuje brakiem podstaw do uznania, iż sprawa nie mogła być rozstrzygnięta na posiedzeniu niejawnym.

Mając natomiast na względzie, iż powodom umożliwiono zapoznanie się z całokształtem materiału procesowego branego pod uwagę pod osąd, w tym też ze stanowiskiem strony przeciwnej zawartym w odpowiedzi na pozew, a także umożliwiono złożenie kolejnego pisma, to przy ustaleniu, iż nie złożyli oni wniosku o wyznaczenie rozprawy, należy skonstatować, iż nie zostali oni pozbawieni możliwości obrony swych praw – z tych też względów zarzut naruszenia art. 148¹ k.p.c. należy uznać za bezzasadny.

Za bezzasadny należy również uznać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Przepis ten wyznacza ramy dla sądu w zakresie oceny wiarygodności i mocy dowodów, która winna być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważania całego zebranego materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego – w żadnej mierze nie odnosi się do oceny stanowiska powodów czy też oceny oddalenia wniosków dowodowych. Tymczasem Sąd I instancji pomijając zgłoszone wnioski dowodowe w postanowieniu z dnia 18 maja 2020 roku wskazał podstawę prawną tego rozstrzygnięcia, a następnie motywy tego rozstrzygnięcia wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którymi Sąd Okręgowy się w pełni zgadza. W przedmiotowej sprawie jest bowiem oczywiste, że przy bezspornie ustalonym stanie faktycznym, to nie zeznania świadków, czy wartość działki nr (...), będą miały znaczenie dla oceny, czy czynności dokonane przez pozwanego stanowią samoistną podstawę do zobowiązania pozwanego do zbycia działki, co jest istotą przedmiotowego postępowania. Tym samym należy uznać, iż Sąd I instancji pomijając zgłoszone przez powodów wnioski dowodowe nie naruszył w tym zakresie jakichkolwiek przepisów prawa procesowego.

Wbrew twierdzeniom skarżących nie jest ustaleniem faktycznym uznanie, iż czynności podjęte przez pozwanego w postaci podjęcia o zbyciu działki, wyrażeniu zgody na cenę zakupu i rozłożenie jej na raty nie stanowią samoistnej podstawy do zobowiązania pozwanego do zbycia działki. Ustalenia dotyczą bowiem faktów, które miały miejsce w rzeczywistości i są ustalane na podstawie dowodów przeprowadzonych w sprawie. W przedmiotowej sprawie tymi faktami są podjęcie przez pozwanego decyzji o zbyciu działki w drodze uchwały Rady Miejskiej w K. w dniu 27 lutego 1998 roku, wyrażenie przez Zarząd Miasta K. wykupu przez powodów nieruchomości po uiszczeniu należności w ratach przez okres 3 lat. Ocena, czy ustalenia obejmujące powyższe fakty, stanowi samoistną podstawę do zobowiązania pozwanego do zbycia działki nie jest już faktem, ale wnioskiem wynikającym z przyporządkowania (podciągnięcia) stanu faktycznego pod ogólną normę (regułę) prawną czyli subsumpcję określonej normy prawnej. Tym samym za niezasadny należy uznać zarzut błędu w ustaleniach faktycznych podniesiony w apelacji.

Także zarzuty naruszenia art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) stanowią wyłącznie polemikę ze stanowiskiem Sądu I instancji. Sąd I instancji w sposób czytelny i wyczerpujący wyjaśnił powody dla których powództwo zostało oddalone uznając, iż uchwała Rady Miejskiej w K. nr XXXVII/356/98 z dnia 27 lutego 2008 roku oraz ustne rokowania pozwanego z powodami w świetle przepisów prawa nie mogą skutkować przeniesieniem własności nieruchomości, gdyż są niezgodne w zakresie formy z wyżej przywołanymi przepisami. W prawie polskim zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, jak i umowa przenosząca własności zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z art. 158 k.c. winny być zawarte w formie aktu notarialnego, co należy uzasadniać koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa obrotu cywilnoprawnego. Z tych

też względów wszelkie odstępstwa od powyższej zasady należy interpretować ściśle zgodnie z treścią przepisów je przewidujących.

Jest oczywiste, iż złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości w formę aktu notarialnego może zastąpić orzeczenie sądu (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.), jednakże, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, treść przywołanych przepisów nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożonego oświadczenia woli, lecz jest jedynie prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku. W przedmiotowej sprawie powodowie wskazują, iż normą prawną kreującą obowiązek złożenia tego oświadczenia woli jest art. 28 ust. 3 u.g.n., który stanowi, iż protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy. Nie powielając szczegółowych rozważań prawnych Sądu I instancji na temat zbycia nieruchomości w oparciu o ów przepis w trybie bezprzetargowym, które to Sąd Okręgowy w pełni podziela, należy wskazać na jedną istotną okoliczność, a raczej jej brak, który uniemożliwia podciągnięcie bezspornego w przedmiotowej sprawie stanu faktycznego pod przywołany przepis (art. 28 ust. 3 u.g.n.) tj. niesporządzenie protokołu z rokowań z pozwanym z nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Jest oczywiste i bezsporne, iż pozwany w uchwale Rady Miejskiej w K. nr XXXVII/356/98 z dnia 27 lutego 1998 r. przeznaczył działkę nr (...) przy ul. (...) w K. do zbycia z prawem pierwokupu dla najemców, jednakże powyższa uchwała nie jest protokołem z rokowań, a jedynie, co słusznie wskazał Sąd I instancji, zgodą na podjęcie przez burmistrza określonych działań i nie może być utożsamiana ze zobowiązaniem złożonym ewentualnym przyszłym nabywcą. Jest też oczywiste, iż z rokowań Zarząd Miasta w K. w 2001 roku przewidującym przeniesienie na rzecz powodów własności tej nieruchomości po uiszczeniu w ratach w okresie 2 lat pozostałej do spłaty ceny nabycia w wysokości 10 836 zł nie został sporządzony protokół, już tylko na marginesie wskazując, iż z powyższego zobowiązania nie wywiązali się powodowie. Z uwagi na brak wskazanego protokołu także i powyższe zobowiązanie do przeniesienia nieruchomości, w tym spornej części obecnie oznaczonej jako działka nr (...), nie zostało więc złożone w formie przewidzianej prawem dla przeniesienia nieruchomości – nie wypełniało przesłanek przywołanego art. 28 ust. 3 u.g.n. Tym samym nie jest możliwym skuteczne dochodzenie złożenia tego oświadczenia przez pozwanego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. Z tych też względów za bezzasadne należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd I instancji wskazanych przepisów.

W przedmiotowej sprawie nie został też naruszony przez Sąd I instancji art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n., który w ogóle w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania. Przedmiotowa sprawa dotyczy bowiem nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności nieruchomości na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., podczas gdy art. 34 u.g.n. nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożonego oświadczenia woli – przyznaje jedynie określonym grupom prawo pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości Skarbu Państwa, nie regulując jednak skutków naruszenia tego prawa. W tej sytuacji poza zakresem przedmiotowej sprawy jest fakt zbycia innemu podmiotowi działki nr (...).

Z tych też względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.). Na koszty te złożyła się kwota 135 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego.