

Sygnatura akt I C 2901/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Goździewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Blandyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014r. w Poznaniu

sprawy z powództwa I. C., R. C.

przeciwko Miastu P.

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Powództwo oddała.
2. Zasądza od powodów po połowie na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.
3. Odstępuje od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSO Anna Goździewicz

UZASADNIENIE

Powodowie R.i I.małżonkowie C.wnieśli pozew przeciwko Miastu P.o nakazanie złożenia oświadczenia woli przenoszącego nieodpłatnie na powodów własność działki oznaczonej geodezyjnie: obręb Ł., arkusz nr(...), działka nr (...)cz.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w 1994 r. przekazali Urzędowi Miasta P. 200.000 (starych) złotych jako zapłatę za przeniesienie na nich działki nr (...) cz. Zaznaczyli, że pozwany nie wykonał swojego zobowiązania i nie przeniósł na nich własności tej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Zaznaczył, że z załączonego przez powodów pokwitowania wpłaty 200.000 zł wynika, iż kwota ta została przekazana Radzie Osiedla (...), a nie Urzędowi Miasta P., a ponadto nie wiadomo w ogóle, na jaki cel została ona wpłacona. Pozwany zarzucił, że powodowie nie wykazali, iż przysługuje im roszczenie o przeniesienie na nich własności spornej działki, a z ostrożności procesowej zarzucili, że stanowi ona drogę publiczną i jako taka jest wyłączona z obrotu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 1994 r. Miasto P.prowadziło prace związane z wydzieleniem geodezyjnym działek miejskich przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym jako tzw. „maski budowlane”, tj. części nieruchomości nie wykorzystane na budowę drogi publicznej. Koordynatorem tych prac była Rada Osiedla (...) (organ jednostki pomocniczej gminy). W tym samym czasie trwały prace nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), który ostatecznie został uchwalony przez Radę Miasta P. uchwałą z dnia 18.04.2000 r.

Po uchwaleniu planu dla osiedla (...), pismem z dnia 17.07.2000 r. powodowie złożyli wniosek o przeniesienie na nich własności działki miejskiej przylegającej do ich nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), funkcjonującej jako tzw. „maska budowlana”.

W dniu 8.03.2002 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) wydał decyzję, mocą której zatwierdził podział geodezyjny działek miejskich, przeznaczonych do bezprzetargowej sprzedaży jako tzw. „maski budowlane” na Osiedlu (...). Wydzielone zostały m. in. działki nr (...) o pow. 141 m² oraz nr (...) o pow. 33 m², sąsiadujące z nieruchomością powodów położoną przy ul. (...).

W wyniku sporów sąsiedzkich dotyczących sposobu podziału geodezyjnego działek na Osiedlu (...), decyzja z dnia 8.03.2002 r. została uchylona decyzją Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) z dnia 11.02.2003 r.

Decyzja z dnia 11.02.2003 r. zatwierdzała jednocześnie nowy sposób podziału geodezyjnego działek na Osiedlu (...), który dla powodów przewidywał możliwość bezprzetargowego nabycia maski budowlanej w postaci działki nr (...), o pow. 11 m². Pismem z dnia 6.04.2004 r. powodowie złożyli ofertę wykupu działki (...), wskazując jednocześnie, że na zakup tego terenu wpłacili już zaliczkę w wysokości 200.000 zł. Działka ta została sprzedana małżonkom C. na mocy umowy w formie aktu notarialnego z dnia 15.12.2008 r. za cenę 5.000 zł.

/bezsporne/

Po uchyleniu decyzji podziałowej z 8.03.2002 r. Miasto P. przeznaczyło część działki (...) przylegającej do nieruchomości powodów pod wynajem. Małżonkowie C. otrzymali ofertę wynajęcia tej części działki i zamierzali ją przyjąć, jednakże domagali się od pozwanego rozliczenia uiszczonych przez nich w 1994 r. 200.000 zł. Ostatecznie powodowie ogrodzili tę część działki do ich wyłącznego korzystania i użytkowali ją jako teren zieleni przydomowej, o czym zawiadomili Miasto P.. Ponieważ nie doszło do zawarcia umowy najmu, pozwany wytoczył przeciwko powodom proces o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości. Sprawa zawisła przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu i toczy się pod sygnaturą I C 90/13.

/bezsporne: oświadczenie powoda na rozprawie – k. 306-307, pismo pozwanego – k. 279-281/

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był między stronami w całości bezsporny. Pozwany nie kwestionował w szczególności, że powodowie rzeczywiście wpłacili 200.000 zł Radzie Osiedla (...), która to okoliczność wynikała nadto także z dokumentu w postaci pokwitowania wpłaty. Strony były również zgodne co do tego, że Miasto P. ostatecznie sprzedało powodom – jako maskę budowlaną – jedynie działkę nr (...) o pow. 11 m² za cenę 5.000 zł, a nie początkowo przeznaczone do sprzedaży na ich rzecz działki o łącznej powierzchni 174 m².

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

W niniejszej sprawie powodowie zmierzali do uzyskania wyroku, który stwierdzałby obowiązek pozwanego nieodpłatnego przeniesienia na nich własności nieruchomości działki nr (...)cz i tym samym z mocy art. 64 k.c. zastępowałyby oświadczenie pozwanego w tym przedmiocie. Zadaniem inicjatorów procesu było zatem wykazanie, że rzeczywiście przysługuje im w stosunku do pozwanego roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Istnieniu tego roszczenia wyraźnie zaprzeczał pozwany, zaś sami powodowie uzasadniali podstawę faktyczną zgłoszonego żądania tym, iż w 1994 r. wpłacili na poczet kupna przedmiotowej działki 200.000 (starych) złotych. Nie wskazywali ponadto żadnych innych okoliczności, które uzasadniałyby powstanie zgłaszanego przez nich roszczenia.

Należy zauważyć, że roszczenie o przeniesienie własności rzeczy może wynikać zasadniczo z dwóch źródeł: ustawy albo umowy. W odniesieniu do roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, umowa zobowiązująca do jej przeniesienia musi zostać nadto zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Powód może skutecznie dochodzić

przed sądem zastąpienia oświadczenia woli pozwanego wyrokiem sądu tylko wówczas, jeśli wykaze, że na pozwanym ciążył taki obowiązek wynikający czy to z ustawy, czy z umowy zawartej w odpowiedniej formie (art. 158 k.c.).

W niniejszej sprawie powodowie nie wykazali, by przysługiwało im w stosunku do pozwanego roszczenie o przeniesienie na nich własności działki nr (...) cz (część). W pierwszej kolejności należało zaznaczyć, że taka działka w ogóle nie została formalnie wyodrębniona z działki nr (...), która w całości stanowi drogę publiczną i jako taka nie może być przedmiotem obrotu (art. 2a ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. 2013, poz. 206 ze zm.). Z bezspornego w sprawie stanu faktycznego wynikało ponadto, że wskutek wydania decyzji przez Dyrektora (...) z dnia 8.03.2000 r. powodowie mogli jedynie oczekiwać, iż zostaną im zaoferowane do sprzedaży działki określone w tej decyzji numerami (...). Działki te nie zostały ostatecznie wydzielone, bowiem decyzja z dnia 8.03.2000 r. (kreująca ich wydzielenie) została następnie uchylona decyzją z dnia 11.02.2003 r.

Należy przy tym podkreślić, że sama decyzja z 8.03.2000 r. nie stała się źródłem jakiegokolwiek roszczenia powodów o przeniesienie na nich własności projektowanych działek nr (...). Przedmiotowa decyzja nie wskazywała nawet, że działki te mają zostać zaoferowane do sprzedaży powodom, bowiem jej treść ograniczała się wyłącznie do dokonania podziału nieruchomości stanowiących tzw. „maski budowlane”.

Sąd zważył ponadto, że żaden przepis ustawy również nie nakładał na pozwanego obowiązku sprzedania powodom gruntu obecnie przez nich wykorzystywanego na zieleni przydomową. Obowiązek taki nie wynikał w szczególności z przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014, poz. 904, ze zm.), która reguluje zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (w tym zasady zbywania tych nieruchomości na rzecz osób trzecich). Przepis art. 37 ust. 1 przewiduje – jako zasadę – zbywanie nieruchomości państwowych i komunalnych w drodze przetargu, jako wyjątek zaś dopuszcza sytuacje, w których nieruchomości te mogą być zbywane bezprzetargowo. Takim wyjątkiem jest m. in. sprzedaż nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie może być ona zagospodarowana jako odrębna nieruchomość (art. 37 ust. 2 pkt. 6). W takim też trybie następuje sprzedaż m. in. „masek budowlanych”, które – jako pozostałości po działkach przeznaczonych do realizacji konkretnego celu (budowy drogi) – nie mogą zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, a mogą posłużyć do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Sam przepis art. 37 ust. 2 pkt. 6 nie rodzi jednakże żadnego roszczenia po stronie właściciela działki przylegającej, co więcej – nie tworzy go nawet uchwała organu jednostki samorządu terytorialnego, mocą której dana nieruchomość ma zostać przeznaczona na sprzedaż bezprzetargową. Taki pogląd znalazł już swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, w szczególności Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku wskazał, że: „uchwała podjęta na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. przesądza tylko, czy określona nieruchomość ma pozostać w zasobie gminy, czy można ją zbyć osobie trzeciej. Jest wykonywaniem publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza rozporządzenie nieruchomością w formie czynności cywilnoprawnej, natomiast nie decyduje o osobie nabywcy. Stąd też nie ma podstaw do konstruowania na podstawie wymienionego przepisu roszczenia właściciela sąsiedniej nieruchomości o nabyciu nieruchomości zwolnionej od zbycia przetargowego, a jeśli tak, nie ma podstaw do twierdzenia, że jego interes prawny został naruszony uchwałą podjętą w tym przedmiocie”. Co więcej, Sąd ten wyjaśnił, że zbycie w trybie art. 37 ust. 2 pkt. 6 nie zawsze musi prowadzić do przyłączenia sprzedawanej działki do nieruchomości przyległej, bowiem zainteresowanymi w nabyciu działki mogą być także inne osoby i to sam właściciel decyduje, z którym z tych zainteresowanych zawrze umowę sprzedaży. Sąd ten wskazał, że „podjęcie uchwały w warunkach wynikających z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. może mieć miejsce także wówczas, gdy zainteresowanych nabyciem jest kilka podmiotów, a przedmiotowe zbycie nie musi wcale prowadzić do przyłączenia nieruchomości zbywanej bezprzetargowo do nieruchomości sąsiedniej.” (wyrok WSA w Białymstoku z 20.03.2012 r., II SA/Bk 901/11, Lex nr 1138377).

Bezspornym również było, że strony nigdy nie zawarły umowy zobowiązującej pozwanego do przeniesienia na powodów działki określonej w pozwie numerem (...). Wzajemne relacje stron sprowadzały się wyłącznie do wymiany korespondencji, w której powodowie zgłaszali gotowość wykupienia działek przyległych do ich nieruchomości (tzw. „maski budowlanej” przylegającej do ich nieruchomości przy ul. (...)), pozwany zaś informował ich o postępach

prac dotyczących dokonania podziału nieruchomości miejskich na Osiedlu (...) celem ich bezprzetargowej sprzedaży. Znamienne jest przy tym, że pozwany w żadnym z pism do powodów nie zobowiązywał się do przeniesienia na nich spornej działki, ani też nie odwoływał się do istnienia takiego obowiązku z mocy umowy, czy też ustawy. Jak wskazano powyżej, bezspornym w sprawie było, że strony nigdy nie zawarły umowy dotyczącej działki objętej żądaniem pozwu. Strony nie zawarły też umowy odnośnie projektowanych działek nr (...), co do których powodowie mieli oczekiwania, że zostaną im zbyte przez Miasto P.z uwagi na sposób podziału nieruchomości (masek budowlanych) dokonany decyzją z dnia 8.03.2002 r., która ostatecznie została uchylona i zastąpiona inną edycją podziałową.

Roszczenia powodów nie można było zatem wywodzić ani z umowy, ani z ustawy, ani też z aktu administracyjnego. Nie można zaś, (jak czynili to powodowie), upatrywać źródła roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w fakcie dokonania wpłaty (zaliczki) na poczet wykonania przyszłej umowy sprzedaży. Sam fakt przekazania pieniędzy nie kreuje bowiem żadnego zobowiązania po stronie przyjmującego wpłatę, a może stać się natomiast jedynie źródłem roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia. Należy przy tym podkreślić, że powodowie domagali się od pozwanego zwaloryzowania kwoty 200.000 zł i zarachowania jej na poczet ceny za sprzedaż działki nr (...) i ostatecznie nie wyjaśnili, w jaki sposób pozwany odniósł się do ich żądania (wyrażonego w piśmie z dnia 6.04.2004 r.). Nie wyjaśnione w sprawie pozostało zatem, czy i w jakiej wysokości kwota 200.000 starych złotych została zwaloryzowana i zaliczona na poczet ceny za działkę (...). Nie można było bowiem wykluczyć, że zwaloryzowana wpłata powodów z 1994 r. została zaliczona na poczet ceny sprzedaży działki nr (...), bowiem w treści aktu notarialnego z dnia 15.12.2008r. wskazano, że pozwany potwierdza fakt uiszczenia całej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy. Losy wpłaconej przez powodów kwoty 200.000 zł nie zostały przez powodów wyjaśnione, bowiem pozwany wyraźnie zaprzeczał, by Rada Osiedla (...) rzeczywiście mu tę kwotę przekazała, zaś powodowie nie potrafili udowodnić, że kwota ta rzeczywiście trafiła do Urzędu Miasta P.. Małżonkowie C. nie wykazali ponadto, by 200.000 zł zostało przez nich wpłacone właśnie jako zaliczka na poczet ceny zakupu „maski budowlanej”, a nie np. na poczet kosztów procedury zmierzającej do przygotowania projektu podziału geodezyjnego tych działek (masek budowlanych) pomiędzy mieszkańcami E..

Reasumując, powodowie nie wykazali, by przysługiwało im względem pozwanego roszczenie o przeniesienie na nich własności nieruchomości. Takie roszczenie nie wynikało ani z przepisów ustawy, ani też z umowy stron. Małżonkowie C. nie mogli go natomiast wywodzić z faktu wpłaty 200.000 starych złotych, której dokonali na rzecz Rady Osiedla (...) pod wpływem zapewnień członków tego podmiotu, iż stosowne wpłaty umożliwią poszczególnym mieszkańcom powiększenie ich nieruchomości o teren „tzw. masek budowlanych”. R. C. sam przyznał, że nie wiedział, na jakich zasadach i na jakiej podstawie mają zostać wydzielone działki do ich bezprzetargowej sprzedaży, jednakże w nadziei na ich nabycie wpłacił kwotę wskazaną przez Radę Osiedla, nie dociekając, jakie będą dalsze losy wpłaconych przez niego pieniędzy, w szczególności, co się z nimi stanie z chwilą nie dojścia do skutku umowy sprzedaży. Powodowie nie domagali się przy tym nigdy zwrotu wpłaconych pieniędzy, mimo iż już w 2003 r. została wydana decyzja, mocą której na ich rzecz miała zostać sprzedana jedynie działka (...) o pow. 11 m2. Żądali oni jedynie rozliczenia tej kwoty przy okazji zakupu działki nr (...), jak również podczas negocjacji dotyczących zawarcia umowy najmu. W niniejszym procesie nie zostało ostatecznie wyjaśnione, czy choć część z tej kwoty została ostatecznie rozliczona, jednakże okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Treść wyroku zależała bowiem wyłącznie od ustalenia, czy powodom przysługuje wobec pozwanego skuteczne roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Ponieważ Sąd dokonał w tym zakresie ustaleń negatywnych, powództwo należało oddalić.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd miał na względzie, że powodowie przegrali sprawę w całości. Na podstawie art. 98 k.p.c. pozwanemu należało się od nich zwrot wyłożonych przez niego kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł (pierwotna wartość przedmiotu sporu wynosiła 12.800 zł – k. 14 i od tej wartości należało obliczyć koszty należne fachowym pełnomocnikom stron, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Kosztami sądowymi Sąd obciążył natomiast inicjatorów procesu jedynie w zakresie dotychczas uiszczonym, odstępując od obciążenia ich kosztami sporządzenia opinii przez biegłego i uzupełniającej opłaty. Sąd zważył, że sprawdzenie wartości przedmiotu sporu i sporządzenie opinii zostało zlecone przez Sąd Rejonowy z urzędu już po doręczeniu odpisu pozwu stronie przeciwnej, bowiem pozwany nie składał zarzutu w tym zakresie. Powodowie zostali obciążeni wstępną opłatą od pozwu (640 zł), a zatem

nałożenie na nich dodatkowo uzupełniającej opłaty i kosztów wykonania opinii (zleconej wbrew art. 25 k.p.c.) jawiłoby się jako zbyt daleko idące obciążenie strony kosztami wynikającymi z czynności sądu podejmowanych z urzędu i to bez konieczności. Sąd miał przy tym na uwadze trudną sytuację majątkową powodów.

SSO Anna Goździewicz