

Sygn. akt VI ACa 883/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko Gminie K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 stycznia 2013 r.

sygn. akt III C 1034/12

I oddala apelację,

II nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo H. K. skierowane przeciwko Gminie K. o ustalenie, że powodowi przysługuje przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Stosownie do wyniku sprawy zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powód jest jednym ze spadkobierców poprzednich właścicieli przedmiotowej nieruchomości, która po II Wojnie Światowej przeszła, z dniem 31 grudnia 1955 r. na własność Skarbu Państwa, na podstawie art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich, co zostało stwierdzone postanowieniami: Sądu Powiatowego w Piasecznie z dnia 31 grudnia 1957 r. sygn. akt Ns 281/57i Sądu Powiatowego w Pruszkowie z dnia 31 lipca 1962 r. sygn. akt Ns I 672/61.

Następnie Gmina K. uzyskała własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia, z dniem 20 października 2001 r. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 16 marca 2007 r. sygn. akt II Ns 1178/05).

W związku z zamiarem zbycia opisanej wyżej nieruchomości pozwana Gmina podała do publicznej wiadomości taką informację w dniu 7 kwietnia 2011 r.

W odpowiedzi na powyższe ogłoszenie powód skierował w dniu 18 maja 2011 r. pismo do Urzędu Miasta i Gminy K. w którym wskazał, że jest spadkobiercą właścicieli przedmiotowej nieruchomości i oponował przeciwko jej zbyciu na rzecz osób trzecich.

Mimo tego wystąpienia pozwana ogłosiła przetarg ustny nieograniczony dotyczący sprzedaży spornej nieruchomości, który odbył się w dniu 23 grudnia 2011 r. a jego zwycięzcą została spółka (...) oferując najwyższą cenę – 5.320.000 zł.

W dniu przetargu powód złożył w Urzędzie Miasta i Gminy K. wniosek o jego odwołanie powołując się na przysługujące mu prawo pierwszeństwa kupna przedmiotowej nieruchomości.

Do daty zamknięcia rozprawy nie doszło do przewłaszczenia nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu, powód nie wykazał, że posiada interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa nabycia spornej nieruchomości w oparciu o przepis o art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że powód może wystąpić przeciwko pozwanemu z roszczeniami dalej idącymi tj. z powództwem o zobowiązanie pozwanej Gminy do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia przez strony umowy sprzedaży tejże nieruchomości.

Jeżeliby natomiast doszło do zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej to wówczas powód byłby uprawniony do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z art. 36 cytowanej wyżej ustawy.

Dlatego też Sąd nie badał – czy powód spełnił dwa warunki, niezbędne do uzyskania prawa pierwszeństwa w postaci: 1) złożenia wniosku o nabycie nieruchomości przed upływem terminu określonego w wykazie, 2) złożenie oświadczenia wyrażającego zgodę na cenę ustaloną zgodnie z ustawą.

Sąd wskazał, że gdyby nawet powód spełnił obie te przesłanki to uwzględnienie powództwa w niczym nie zmieniłoby jego sytuacji prawnej, gdyż i tak musiałyby doprowadzić do zawarcia z gminą stosownej umowy, bądź to w ramach cywilnoprawnej czynności bądź też na drodze sądowej.

Rozpoznając żądanie zobowiązania pozwanej gminy do przeniesienia własności nieruchomości na powoda, jako osoby uprawnionej z tytułu pierwszeństwa do jej nabycia Sąd badałby wtedy kwestie tego pierwszeństwa jako przesłankę rozstrzygnięcia.

W złożonej od tego wyroku apelacji powód zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 34 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 5 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 28 ust. 2 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez ich błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że przysługujące byłym właścicielom prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jest równoznaczne z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, w konsekwencji czego Sąd ten wadliwie uznał, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa pierwszeństwa będąc rzekomo uprawnionym do wniesienia powództwa o zobowiązanie pozwanej do złożenia świadczenia woli zmierzającego do zawarcia przez strony umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,

2) naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa pierwszeństwa w nabyciu spornej nieruchomości, przewidzianego w art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważanie zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie ustalenia – czy spełnione zostały przesłanki istnienia prawa pierwszeństwa w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 2 cytowanej wyżej ustawy i w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej gminy, na jego rzecz, kosztów postępowania za obie instancje, a jako ewentualny zgłosił wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz, kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie może odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia w ostatecznym wyniku odpowiada prawu.

Słuszny był zarzut apelacji, kwestionujący pogląd Sądu Okręgowego o braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że powodowi przysługuje prawo pierwszeństwa, w nabyciu spornej nieruchomości (w trybie bezprzetargowym), z powołaniem się na argument, że strona ta dysponowała dalej idącym roszczeniem w postaci zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przewłaszczenia spornej nieruchomości.

Należy w pełni podzielić pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 marca 2003 r. III CKN 857/00 (Lex nr 78855), gdzie wyjaśniono, że istota prawa pierwszeństwa poprzedniego właściciela zbywanej nieruchomości (art. 34 ust. 1 pkt 2) polega na zakazie rozporządzania nieruchomością przez Skarb Państwa lub gminę w sposób naruszający to pierwszeństwo.

Nie jest to natomiast prawo, z którego można byłoby wywieść dla osoby uprawnionej z tytułu pierwszeństwa roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

akie żądanie może się zaktualizować dopiero, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy.

Trafnie podnosi skarżący, że należy rozróżnić sytuację, gdy ustawa przyznaje pewnej kategorii osób prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości (art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) od przypadku skorzystania przez uprawnionych z takiego prawa (art. 34 ust. 5 u.g.n.).

Skoro pozwana gmina nie zawiadomiła powoda o przysługującym mu prawie pierwszeństwa w nabyciu spornej nieruchomości, podejmując decyzję o jej sprzedaży w trybie przetargowym oznacza to, że odmawiała mu statusu osoby uprawnionej w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

To z kolei wykluczało możliwość prowadzenia jakichkolwiek rokowań między stronami odnośnie ustalenia warunków zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Powyższe rozważania pozwalają uznać, że powód miał interes prawny w żądaniu ustalenia, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy nie badając przesłanek warunkujących uzyskanie przez skarżącego takiego prawa nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż oparł swoje rozstrzygnięcie na jednym, wadliwym założeniu, że powód może dochodzić innego roszczenia tj. o zobowiązanie pozwanej do złożenia stosownego oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy o zbyciu skarżącemu przedmiotowej nieruchomości.

Należy jednak zauważyć, że wskazane wyżej uchybienie straciło w międzyczasie na swym znaczeniu.

Stosownie do treści art. 382 k.p.c. – Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

Oznacza to, że Sąd odwoławczy władny jest m.in. brać pod uwagę nowe fakty, które zaistniały po dacie wydania zaskarżonego wyroku.

Takim zdarzeniem jest w tej sprawie okoliczność zbycia spornej nieruchomości przez pozwaną na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. co, jak wynika z przedstawionego przez stronę pozwaną, przy piśmie z dnia 10 lutego 2014 r., odpisu z księgi wieczystej

nr (...) (k. 303-304 a.s.), nastąpiło w dniu 7 października 2013 r., na podstawie ugody sądowej, zawartej w sprawie o sygn. akt I Co 224/13 Sądu Rejonowego w Piasecznie.

W tej sytuacji traci rację bytu powództwo o ustalenie, że powodowi przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia przedmiotowej nieruchomości a argument apelacji, że mimo przeprowadzenia przetargu – w dalszym ciągu nie doszło do sprzedaży nieruchomości, i powód ma nadal interes prawny w ustaleniu jego pierwszeństwa, w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n., przestał być aktualny, podobnie jak twierdzenie, że powodowi nie przysługują inne środki prawne, które pozwalałyby na zrealizowanie przysługujących mu uprawnień do tej nieruchomości.

W chwili obecnej powód ma otwartą drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, o których mowa w art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami a sporne w niniejszej sprawie zagadnienie – istnienia prawa pierwszeństwa powoda podlegać będzie badaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia w tamtej sprawie, w ramach oceny kwestii – czy pozwana gmina zbywając tę nieruchomość dopuściła się naruszenia przepisu art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n.

Powód domagając się nadal ustalenia, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu spornej nieruchomości zdaje się nie zauważać, że takie roszczenie nie przystaje do zmienionych okoliczności faktycznych sprawy, skoro nie wchodzi już obecnie w grę możliwość sprzedaży tej nieruchomości przez pozwaną gminę skarżącemu.

Z przytoczonych wyżej względów apelacja podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego nastąpiło w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

Za zastosowaniem przewidzianej tam zasady słuszności przemawiają takie okoliczności jak: zasadność zarzutów apelacji w momencie jej wniesienia, oraz trudna sytuacja osobista powoda (bardzo podeszły jego wiek i zły stan zdrowia).

bk