

Sygn. akt I ACa 969/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Jolanta Polko (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. O.

przeciwko Gminie B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 15 maja 2013 r., sygn. akt I C 379/12

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 969/13

UZASADNIENIE

Powódka M. O. w pozwie z dnia 21 listopada 2012r. domagała się od pozwanej Gminy B. złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. polegającego na zbyciu na rzecz powódki bez przetargu lokalu użytkowego przeznaczonego pod działalność leczniczą położonego w miejscowości L. przy ul. (...) oraz części terenu przyległego do tej nieruchomości o powierzchni 80 m² należącego do zasobów Gminy B., udzielenia bonifikaty w zapłacie ceny w wysokości 55% oraz rozłożenia należności na miesięczne raty na okres 10 lat. W uzasadnieniu wskazała, iż przedmiotową nieruchomość posiada na podstawie umowy najmu zawartej z pozwaną na okres 10 lat tj. do dnia 30 listopada 2012 r., co zostało

potwierdzone wyrokiem Sądu Rejonowego w C. w sprawie o sygn. akt I C 940/11. Ponadto podała, że lokal sama wyremontowała, przebudowując jego pomieszczenia, zgodnie z dokumentacją techniczną. Powódka wywodziła, że spełnia przesłanki wymienione w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, w związku z czym wielokrotnie występowała do Urzędu Gminy B. początkowo o wydzierżawienie jej tego lokalu, przedłużenie umowy najmu, a także jego sprzedaż, na co pozwana nie wyrażała zgody i ogłosiła przetarg w sprawie wynajęcia lokalu na potrzeby zakładu opieki zdrowotnej.

Pozwana Gmina B. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała roszczenia powódki podnosząc, że jako właściciel nieruchomości ma prawo dysponować swoją własnością zgodnie z własną wolą i obecnie nie jest zainteresowana jej sprzedażą. Wskazała również, że art. 37 ust. 3 o gospodarce nieruchomościami nie jest podstawą do nałożenia na pozwaną zobowiązania sprzedaży przedmiotowego lokalu. Ponadto zakwestionowała, by powódka spełniała przesłanki do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym podnosząc, że umowa najmu łącząca strony wygasła z dniem 30 listopada 2012r., powódka aktualnie zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zaś nakłady poczynione na zaadoptowanie lokalu zostały rozliczone poprzez kompensatę z czynszem. Zwróciła także uwagę, że udzielenie bonifikaty należy do uznania gminy, co wynika z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrokiem z dnia 15 maja 2013r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego przez Sąd pierwszej instancji przedstawiały się następująco:

W dniu 28 listopada 2002 r. doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy powódką M. O. a pozwaną Gminą B. na okres lat 10, przy czym w treści § (...) umowy omyłko wskazano, że obowiązuje ona do 30 listopada 2011r. Omyłka ta została sprostowana wyrokiem Sądu Rejonowego w C. z dnia 4 października 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 940/11 uwzględniającym powództwo złożone przez M. O., poprzez wskazanie, że umowa między stronami obowiązuje do dnia 30 listopada 2012 r. Powódka zaadaptowała wynajęty lokal na cele niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej zgodnie z zawartą umową najmu i wydanymi decyzjami administracyjnymi. Lokal zajmowany przez powódkę usytuowany jest w budynku przedszkola i nie stanowi odrębnego lokalu. Umowa najmu łącząca strony wygasła z dniem 30 listopada 2012 roku, aktualnie powódka zajmuje lokal bez tytułu prawnego, pomimo wezwania wystosowanego przez pozwaną do wydania kluczy oraz opuszczenia lokalu.

W motywach swojego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, iż art. 64 k.c. zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli, a przesłanką do wydania takiego wyroku jest obowiązek do złożenia takiego oświadczenia przez podmiot, który od owego obowiązku się uchyła, wynikający z czynności prawej, ustawy albo aktu administracyjnego. Sąd powołał także art. 37 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszczający możliwość zbycia przez jednostkę samorządu terytorialnego bez przeprowadzania przetargu nieruchomości o odpowiednim przeznaczeniu na rzecz podmiotów spełniających wyznaczone kryteria. Sąd uznał, że błędne są twierdzenia powódki co do spełnienia przez nią wszystkich kryteriów wymaganych przez art. 37 ust. 3 u.g.n., albowiem prowadzona przez nią działalność w lokalu będącym przedmiotem sporu nie realizuje wyłącznie celu publicznego, bowiem przychodnia powódki ma charakter niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej, a opieka zdrowotna jest świadczona zarówno na mocy kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia oraz w formie odpłatnych usług w celach zarobkowych o niepublicznym charakterze. Za nieuzasadnione uznał Sąd również twierdzenie powódki w przedmiocie spełnienia innego z warunków zastosowania trybu z art. 37 ust. 3 u.g.n., a mianowicie faktu dzierżawienia nieruchomości przez okres ponad 10 lat, powołując się na zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, z którego wynika, że strony łączyła przez okres 10 lat umowa najmu, która to umowa nie została przedłużona, a obecnie toczy się postępowanie o eksmisję. Sąd wskazał, iż stosunek prawny łączący powódkę z pozwaną był umową najmu nieruchomości, a nie umową dzierżawy. Niezależnie od powyższego Sąd stwierdził, że nawet w sytuacji spełnienia przez powódkę wszystkich kryteriów z art. 37 ust 3 u.g.n., nie powstałoby po jej stronie żadne roszczenie o zbycie przedmiotowej nieruchomości, albowiem w w/w przepisie wyznaczona jest jedynie możliwość organu gminy do zastosowania specjalnego trybu sprzedaży, a nie obowiązek jej dokonania. Ponadto organ

gminy nawet przy spełnieniu ustawowych przesłanek przez podmiot ubiegający się o nabycie nieruchomości nie musi stosować trybu bezprzetargowego. W ocenie Sądu Okręgowego ani powyższy przepis, ani żaden inny przepis prawa materialnego nie nakłada na gminę obowiązku zbycia nieruchomości, nie rodzi też po stronie powódki uprawnienia do wystąpienia z żądaniem zbycia przedmiotowej nieruchomości. Z tych przyczyn powództwo zostało oddalone, a podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zarzucając niewłaściwą ocenę wiarygodności i mocy zebranych w sprawie dowodów, brak objęcia swymi rozważaniami całokształtu zebranego materiału dowodowego i stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, brak odniesienia się w uzasadnieniu do wszystkich dowodów oraz niezbędnych ocen sprawy. Powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję,
- ewentualnie o zawieszenie obecnego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o przedłużenie umowy najmu (dzierżawy) na kolejny czas oznaczony lub nieoznaczony toczącej się przed Sądem Rejonowym w C. pod sygn. akt I C 430/13,
- połączenie niniejszej sprawy ze sprawą o eksmisję prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C. pod sygn. akt XII C 28/13 i wydanie jednego wyroku,
- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania.

Zdaniem skarżącej przysługuje jej prawo nabycia lokalu bez przetargu w trybie art. 64 k.c. oraz art. 37 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z bonifikatą i na raty, ponieważ posiada ona umowę najmu zawartą na co najmniej 10 lat, a także zabudowała nieruchomość na podstawie wydanego pozwolenia na budowę. Zarzuciła, że umowa najmu z 2002r. została sporządzona błędnie w celu obejścia przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, a po dacie 30 listopada 2012r. pozwana w sposób dorozumiany przedłużyła umowę najmu wystawiając faktury VAT za czynsz. W ocenie powódki istnieje techniczna możliwość wyodrębnienia lokalu z całości budynku, ponieważ lokal zajmowany przez nią jest oddzielony trwałymi ścianami od reszty budynku oraz posiada odrębne wejścia. Wskazała także, że prowadząc niepubliczny zakład opieki zdrowotnej wykonuje w imieniu państwa zadania publiczne w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych i promocji zdrowia.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu, a ustalenia Sądu i ich ocena, dokonane w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy są właściwe.

Powódka kwestionując zasadność zaskarżonego orzeczenia zarzucała przede wszystkim naruszenie prawa procesowego, a mianowicie niewłaściwą ocenę zebranych w sprawie dowodów oraz brak odniesienia się do całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego i stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy.

Całkowicie chybiony był zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut błędnej oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Podkreślenia wymaga, że powódka nie skonkretyzowała tego zarzutu, nie wskazała, które z ustaleń Sądu pierwszej instancji miałyby być błędne i z jakimi dowodami pozostają w sprzeczności, a także jak powinny się przedstawiać prawidłowe ustalenia. O naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. można mówić jedynie wówczas, gdy sąd uchybiłby regułom wskazanym w tym przepisie służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Natomiast apelacja sprowadza się do przedstawienia stanowiska powódki w zakresie istnienia po jej stronie uprawnienia do domagania się od pozwanej sprzedaży lokalu użytkowego, posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu oraz samodzielnego zabudowania nieruchomości, przy czym powódka nie przedstawiła dowodów na poparcie tych

twierdzeń. Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał jako okoliczności niesporne, że umowa najmu na podstawie, której powódka dysponowała lokalem uległa rozwiązaniu wobec upływu 10 letniego okresu na jaki była zawarta, co nastąpiło w dniu 30 listopada 2012r. Z treści umowy nie wynikało, by sam fakt dalszego zajmowania lokalu po upływie oznaczonego okresu najmu skutkowało przedłużeniem umowy na dalszy czas oznaczony lub nieoznaczony, a zapis §(...) umowy najmu jedynie obligował powódkę do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej.

Nadto nieuzasadnione są zarzuty powódki dotyczące zabudowania przez nią nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Okolicznością niekwestionowaną przez pozwaną było poniesienie nakładów przez powódkę na adaptację części budynku położonego przy ul. (...) w Ł. na pomieszczenia ośrodka zdrowia i apteki. Jednakże zakres tych prac nie świadczy o tym, że powódka samodzielnie zabudowała nieruchomość, ponieważ z umowy najmu z dnia 28 listopada 2002r. wynikało, że jej przedmiotem są pomieszczenia znajdujące się w budynku usytuowanym w Ł., a pozwolenie na budowę objęte decyzją administracyjną z dnia 13 grudnia 2002r. Burmistrza B. dotyczyło wykonania robót związanych z przebudową i zmianą sposobu użytkowania części parteru budynku z przeznaczeniem na niepubliczny zakład opieki zdrowotnej. Tym samym powódka w czasie trwania umowy najmu nie wybudowała obiektu budowlanego, a jedynie zrealizowała inne roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę. Podnoszone przez powódkę okoliczności związane z brakiem rozliczenia wszystkich poniesionych przez nią nakładów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a nadto są przedmiotem innego postępowania sądowego zainicjowanego przez powódkę przed Sądem Rejonowym w C. w sprawie o sygn. akt I C 406/12.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd pierwszej instancji dokonał niezbędnych w sprawie ustaleń faktycznych w oparciu o wszechstronne rozważenie całego materiału dowodowego, a jego ocena nie wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 233 § 1 k.p.c.

Trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, że nawet w sytuacji gdyby powódka spełniła wszystkie kryteria z art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) to nie powstałoby po jej stronie żadne roszczenie o nabycie przedmiotowej nieruchomości. W niniejszej sprawie orzeczenie Sądu miałyby zastąpić oświadczenie pozwanej o przeniesieniu na rzecz powódki własności nieruchomości. Prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie, co wynika z art. 64 k.c. i z art. 1047 k.p.c. Obowiązek złożenia oświadczenia woli może wynikać z różnych zdarzeń prawnych: z czynności prawnej, z ustawy, z aktu administracyjnego. Z obowiązkiem złożenia oświadczenia woli powiązane jest uprawnienie drugiej strony mające charakter roszczenia, którego treścią jest skonkretyzowane żądanie, aby wskazany podmiot złożył oświadczenie woli oznaczonej treści. Przepis art. 64 k.c. może być zastosowany, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyla się od jego złożenia. Jednakże przepisy art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. nie stanowią samodzielnej podstawy do ustalenia obowiązku złożenia przez kogokolwiek oświadczenia woli. Wydając orzeczenie, Sąd może opierać się tylko na materialnym prawie cywilnym wyznaczającym przesłanki istnienia takiego obowiązku. Przepisy prawa materialnego nie poszerzają kompetencji sądu w tym zakresie i nie pozwalają na dowolne ustalanie istnienia takiego obowiązku

Przepis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza generalną zasadę, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Jednakże przepis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani żaden inny przepis prawa materialnego nie nakłada na publicznego właściciela gruntu obowiązku zbycia jakiegokolwiek nieruchomości, ani też nie rodzi u nikogo uprawnienia do wystąpienia z żądaniem, aby nieruchomość została mu sprzedana. Ubieganie się o nabycie nieruchomości, nawet już przeznaczonej do sprzedaży, nie stanowi jakiegokolwiek uprawnienia prawnorzeczowego chronionego prawem materialnym ani nie upoważnia do wysuwania roszczeń o nabycie nieruchomości.

Nieruchomości gminne są mieniem publicznym i to gmina tym mieniem gospodaruje oraz decyduje czy i jakie nieruchomości przeznaczy np. do sprzedaży, w tym do sprzedaży bezprzetargowej. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika natomiast, że pozwana Gmina B. nie przeznaczyła do sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...),

a jedynie zamierza w dalszym ciągu wynajmować pomieszczenia w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. Zatem do momentu objęcia tej nieruchomości wykazem nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż pozostaje ona poza obrotem prawnym i jest niedostępna dla osób ubiegających się o nabycie. Powódka zatem nie może domagać się sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, gdyż przeznaczenie nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do właściciela.

Uwzględniając te okoliczności zbędnym jest dokonywanie oceny, czy powódka spełnia wszystkie przesłanki wymienione w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawniające ją nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Nawet gdyby powódka spełniała te kryteria, to znaczny zajmowała nieruchomość na realizację celów publicznych, bądź dzierżawiła nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i byłaby ona zabudowana przez powódkę na podstawie pozwolenia na budowę, to art. 37 nie kształtuje uprawnień praworzecowego do domagania się zawarcia umowy sprzedaży takiej nieruchomości. Gmina, która ogłosi swój zamiar sprzedaży nieruchomości, powinna stworzyć dla uprawnionego możliwość nabycia tej nieruchomości w trybie bezprzetargowym osobom do tego uprawnionym zgodnie z art. 37 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, lecz spełnienie przesłanek wskazanych w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nie jest jednak równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości.

Nie zachodziły tym samym podstawy do uwzględnienia wniosku powódki o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w C. w sprawie o przedłużenie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony, sygn. akt I C 430/13, bowiem nawet w razie uzyskania przez powódkę korzystnego dla niej rozstrzygnięcia, nie przysługuje jej roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, zaś art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy obowiązku złożenia oświadczenia woli, a jedynie określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia tego obowiązku. Z tych samych względów nie podlegał uwzględnieniu wniosek powódki o połączenie niniejszej sprawy ze sprawą o eksmisję toczącą się przed Sądem Rejonowym w C., sygn. XII C 38/13.

Reasumując, stwierdzić należy, że żaden z zarzutów apelacji powódki nie był uzasadniony, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu i brak jest jakichkolwiek podstaw do jego zmiany. Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 108 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając nimi powódkę zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Na koszty postępowania apelacyjnego poniesionego przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 2.700,00zł, tj. w stawce minimalnej ustalonej stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 490).