

Sygn. akt *I ACa 1363/12*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SA Bożena Wiklak**

Sędziowie: **Sędzia SA Dorota Ochalska – Gola (spr.)**

Sędzia SO (del.) Barbara Krysztofiak

Protokolant: st. sekr. sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **Gminie Miejskiej P.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 września 2012 r., sygn. akt II C 1613/11

1. z urzędu prostuje komparycję zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia przedmiotu sporu przez wpisanie słów „o ustalenie” w miejsce słów „o zapłatę”;

2. oddala apelację;

3. zasądza od A. P. na rzecz Gminy Miejskiej P. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1363/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo A. P. przeciwko Gminie Miejskiej P. o ustalenie nieważności zapisu § 5 umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...), zawartej w dniu 17 czerwca 2008 r. (rep. (...)) oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne. Ich istotne elementy przedstawiają się następująco:

W dniu 27 czerwca 2007 r. Rada Miejska w P. podjęła uchwałę nr X/120/07 w sprawie sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej P., położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) o pow. 645 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 359 m⁽²⁾, nr(...) o pow. 578 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 778 m⁽²⁾, nr (...) o pow. 630 m⁽²⁾, nr(...) o pow. 382 m⁽²⁾. W uchwale Rada Miejska w P. wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego powyższej nieruchomości za kwotę przekraczającą 200.000 zł. Cenę nieruchomości przyjęto w kwocie 1.200.000 zł, którą ustalono w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego. Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta P..

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że nieruchomość przy ul. (...) obecnie nie jest zabudowana i w związku z tym Prezydent Miasta przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały w sprawie sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego tej części nieruchomości. Nadto podniesiono, że w celu zapewnienia w tym rejonie miasta realizacji budownictwa mieszkaniowego a nie komercyjnego, nabywca nieruchomości zobowiązany zostanie do jej zagospodarowania zgodnie z celem jej nabycia, przez co rozumie się wybudowanie budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług wbudowanych w bryłę budynku w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. W dalszej części uzasadnienia uchwały wskazano, że po bezskutecznym upływie terminu zakończenia budowy budynku, nabywca na wezwanie uiszcza na rzecz Gminy Miejskiej P. kary umowne w wysokości 10% ceny sprzedaży nieruchomości, zaś za każdy następny rok kara będzie podlegała zwiększeniu o dalsze 10% tej ceny, a zapłata kar umownych zabezpieczona zostanie poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki kaucyjnej w kwocie równej 20% ceny sprzedaży nieruchomości. W celu zabezpieczenia należności z tytułu kar umownych nabywca podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego swojego majątku,

Ponadto podniesiono, że w umowie notarialnej przenoszącej prawo własności nieruchomości, zostanie zastrzeżone na rzecz Gminy Miejskiej P. prawo jej odkupu w okresie 5 lat (art. 593 k.c.), w razie niedotrzymania przez nabywcę terminu budowy.

Przedmiotowa nieruchomość została objęta wykazem nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, wydanym w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta P. nr (...) z dnia 2 sierpnia 2007 r.. W wykazie oznaczono obowiązki nabywcy nieruchomości w identyczny sposób, jak w uzasadnieniu uchwały z dnia 27 czerwca 2007 r.

W dniu 15 stycznia 2008 r. ukazały się w prasie - w gazetach (...) i Gazeta (...) - ogłoszenia o przedmiotowym przetargu. W treści ogłoszeń wskazano, że przetarg odbędzie się 17 marca 2008 r. o godzinie 9:00 w sali nr (...) w Urzędzie Miejskim w P. przy ul. (...). W ogłoszeniu powtórzono określone uchwałą z dnia 27 czerwca 2007 r. obowiązki nabywcy nieruchomości.

W regulaminie przetargu, którego przedmiotem była sprzedaż nieruchomości niezabudowanej położonej w P. przy ul. (...) również przewidziano takie obowiązki nabywcy nieruchomości, zastrzegając jednocześnie, że w akcie notarialnym nabywca ustanowi nieodpłatną służebność przejścia i przejazdu dla każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) (działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej nr kw (...)) oraz każdorazowych użytkowników wieczystych nieruchomości położonej przy ul. (...) (działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej nr kw (...)).

Powód współpracował z Biurem (...). Informacje o możliwości zakupu przedmiotowej nieruchomości powód powziął od pracownika biura.

Powód był informowany przez stronę pozwaną o granicach przedmiotowej nieruchomości. Odbłyło się też kilka spotkań, w których uczestniczył powód oraz przedstawiciele biura obrotu nieruchomościami. Podczas tychże spotkań przedstawiciele strony pozwanej prezentowali przebieg granic nieruchomości, w szczególności granicy wschodniej, która przebiega w odległości 1,70 - 2,20 m od ściany bloku spółdzielczego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

W dniu 17 marca 2008 r. w P., przy ul. (...) przeprowadzono ustny nieograniczony przetarg na sprzedaż nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W drodze przetargu wyłoniono nabywcę - A. P.. Cena osiągnięta w przetargu wyniosła

1.212.000 zł, z założeniem, że zostanie ona powiększona o podatek VAT w wysokości 22%. W protokole przetargu, podpisanego przez osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz przez nabywcę, zawarto zastrzeżenie dotyczące uprzednio wskazanych obowiązków nabywcy nieruchomości. Nadto w protokole zaznaczono, że sposób i stan zagospodarowania nieruchomości jest nabywcę znany i nie wnosi on uwag.

W dniu 16 czerwca 2008 r. z udziałem A. P. sporządzono protokół obejmujący uzgodnienia w sprawie sprzedaży przez Gminę Miejską P. przedmiotowej nieruchomości. Uzgodniono między innymi zakres dotychczas określonych obowiązków nabywcy nieruchomości, zastrzegając, że zapłata kar umownych zabezpieczona zostanie poprzez ustanowienie na nieruchomości hipoteki kaucyjnej w kwocie równej 20% ceny sprzedaży nieruchomości, tj. 242.400 zł. W uzgodnieniu wskazano także, że sposób i stan zagospodarowania nieruchomości są nabywcę znane i nie wnosi on z tego tytułu uwag.

W dniu 17 czerwca 2008 r. pomiędzy Gminą Miejską P. a A. P. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży nieruchomości. W § 2 tej umowy D. W., działający w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej P., oświadczył, że w wykonaniu ustaleń protokołu z II przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości, przeprowadzonej w dniu 17 marca 2008 r. oraz na podstawie przepisów art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, późn. 741 ze zm.) - niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działki gruntu oznaczone numerami: (...) o łącznym obszarze 33 a 72m, dla których Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), sprzedaje za cenę netto 1.212.000 zł wraz z podatkiem VAT w kwocie 266.640 zł A. P., który oświadczył, że działki te za cenę wskazaną wyżej kupuje i nabycia tego dokonuje do majątku osobistego za środki pochodzące z tegoż majątku.

Strony umieściły w umowie - w § 5 - postanowienie o następującej treści:

„1. Zgodnie z uzgodnieniami dokonanymi z Gminą Miejską P., A. P. zobowiązuje się zagospodarować nabytą nieruchomość zgodnie z celem jej nabycia, tj. do wybudowania budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług wbudowanych w bryłę budynku, w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem;

2. W związku z powyższym, strony zgodnie ustalają, że po bezskutecznym upływie terminu zakończenia budowy budynku lub budynków kupujący na wezwanie zapłaci na rzecz Gminy Miejskiej P. karę umowną wysokości 10% ceny sprzedaży nieruchomości. Za każdy następny rok kara podlega zwiększeniu o dalsze 10% ceny sprzedaży;

3. A. P. oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z tego aktu, na podstawie przepisu art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., w zakresie obowiązku zapłaty należności z tytułu kar umownych na rzecz Gminy Miejskiej P. do kwoty oznaczonej zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 2 tego aktu, przy czym wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie najpóźniej do 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem;

4. D. W., działający w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej P., oświadcza, że Gmina zastrzega sobie prawo odkupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem, w terminie nieprzekraczającym 5 lat od dnia podpisania umowy sprzedaży, w razie niedotrzymania przez nabywcę terminu budowy określonego powyżej”.

W § 6 umowy A. P. oświadczył, że w celu zabezpieczenia zapłaty należności z tytułu kary umownej, o której mowa w § 5 ust. 2 tego aktu, ustanawia na rzecz Gminy Miejskiej P. hipotekę kaucyjną do kwoty 242.400 zł i hipoteką tą obciąża nabytą na mocy umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem, nieruchomość.

W § 7 i w § 8 umowy A. P. oświadczył, że ustanawia na rzecz każdorazowych współwłaścicieli działek gruntu nr (...), objętych księgą wieczystą Nr (...) i właścicieli garaży usytuowanych na tych działkach oraz na rzecz każdorazowych współużytkowników wieczystych lub współwłaścicieli działki gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą Nr (...) i właścicieli garaży usytuowanych na tej działce, nieodpłatne służebności gruntowe polegające na prawie przechodu oraz przejazdu i służebnościami tymi obciąża nieruchomość będącą przedmiotem umowy sprzedaży.

Po około roku od podpisaniu aktu notarialnego M. K. - na zlecenie powoda - przystąpił do projektowania zamierzonej inwestycji. Powód początkowo chciał wznieść „budynek parterowy pro forma”, obejmujący zaledwie trzy mieszkania, tylko po to by spełnić obowiązek wybudowania budynku wielorodzinnego. M. K. przekonał powoda, że nie jest uzasadnione wydawanie środków finansowych na realizację czegoś, co nie będzie mogło być adaptowane na realizację budynku docelowego. Pojawił się problem z ogrodzeniem działki w związku z protestami mieszkańców.

Decyzją z dnia 3 czerwca 2011 r. nr (...) - po rozpatrzeniu wniosku A. P. o pozwolenie na budowę z dnia 19 kwietnia 2011 r. - Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze zlokalizowaną na przedmiotowej nieruchomości.

Powód zwracał się do Prezydenta Miasta P. o przedłużenie terminu do wykonania zobowiązania zabudowy przedmiotowej nieruchomości i zwolnienie powoda z kary umownej. Na przedłużenie terminu strona pozwana nie wyraziła zgody.

W dniu 13 września 2011 r. strona pozwana wystawiła notę księgową, z której wynika, że Urząd Miejski w P. obciążył powoda karą umowną w kwocie 121.200 zł z tytułu upływu w dniu 18 czerwca 2011 r. terminu zakończenia budowy, zgodnie z § 5 ust. 2 aktu notarialnego rep.(...)z 17 czerwca 2008 r.

W dniu 18 października 2011 r. strona pozwana wystawiła wobec powoda wezwanie do zapłaty kwoty 121.200 zł tytułem kary umownej zgodnie z § 5 ust. 2 aktu notarialnego rep. (...)z 17 czerwca 2008 r. oraz kwoty 331,22 zł tytułem odsetek od 28 września 2011 r. do 18 października 2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem tego Sądu po stronie powoda występował interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy, bowiem uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewniłoby powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów. Niemniej jednak czynność, której dotyczy powództwo nie jest dotknięta nieważnością. Nie wystąpiły w szczególności żadne okoliczności, o których mowa w art. 58 § 1 i 2 k.c.

Dokonując analizy postanowień przedmiotowej umowy Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że strony zawarły - poza elementami przedmiotowo istotnymi - dodatkowe postanowienia umowne, w szczególności postanowienia o karze umownej i prawie odkupu. Żadne z nich nie stanowi jednak warunku, rozumianego jako zastrzeżenie, mocą którego strona dokonująca czynności prawnej uzależnia powstanie lub ustanie skutku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Treść umowy zawartej między stronami niniejszego postępowania wskazuje na definitywne, bezwarunkowe przeniesienie własności nieruchomości na powoda. W szczególności strony umowy nie uzależniły skutku w postaci przeniesienia własności nieruchomości od wykonania zobowiązania polegającego na zabudowie nieruchomości ani też nie zawarły postanowienia, w myśl którego własność nieruchomości powrotnie przejdzie na zbywcę w razie niespełnienia warunku.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w judykaturze, w myśl którego „prawo odkupu nie przekształca umowy sprzedaży w umowę zawartą pod warunkiem rozwiązującym”, w konsekwencji „umowa sprzedaży, w której zastrzeżono prawo odkupu ma charakter umowy definitywnej”. Z tej przyczyny należało uznać, że strony mogły zastrzec prawo odkupu dla strony pozwanej, które to prawo nie czyni przeniesienia własności nieruchomości warunkowym, nie niweczy skutku rozporządzającego umowy, zaś prawo odkupu przez sprzedającego w ogóle nie musi zostać zrealizowane.

Strony niniejszego postępowania skorzystały z wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów i dostosowały postanowienia umowy sprzedaży do swoich potrzeb. Nie ulega wątpliwości, że kwestionowane przez powoda postanowienia umowy miały zapewnić stronie pozwanej realizację planów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Nie ma zatem racji powód podnoszący, że w umowie tej doszło do wykreowania nowego ograniczonego prawa rzeczowego. Kwestionowane postanowienia dotyczą bowiem jedynie sfery stosunków zobowiązaniowych. W

ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa umowa nie prowadzi do naruszenia przepisów prawa, zasad współzycia społecznego, nie pozostaje również w sprzeczności z właściwościami (naturą) stosunku prawnego.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że procedura poprzedzająca zawarcie umowy była długa, a powód na każdym z etapów prowadzących do zawarcia umowy był informowany o jej warunkach, a także o stanie faktycznym i prawnym nieruchomości. Kwestionowane w toku niniejszego postępowania postanowienia umowy były przedstawiane kolejno w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej w P., w zarządzeniu Prezydenta Miasta P., ogłoszeniach w prasie, regulaminie przetargu, protokole przetargu oraz w protokole uzgodnień. Ponadto powód przy zawieraniu umowy współpracował z profesjonalistami - Biurem (...) oraz uczestniczył w spotkaniu z przedstawicielami strony pozwanej, na którym omawiana była m. in. kwestia granic nieruchomości, którą powód zamierzał nabyć. Nie można zatem uznać za zasadne zarzuty podnoszone przez powoda, jakoby strona pozwana ukryła stan nieruchomości, bądź też niedoinformowała powoda o warunkach umowy, jaka miała zostać zawarta.

Powód nie udowodnił przy tym, by określony termin do zagospodarowania nieruchomości zawarty w umowie był niemożliwy do spełnienia, zwłaszcza że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że dopiero rok po zawarciu umowy powód zdecydował się rozpocząć realizację zamierzonej inwestycji i zawarł umowę z M. K., który wówczas przystąpił do projektowania zamierzonej inwestycji.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 353¹ k.c., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 140 k.c., art. 222 k.c.

i art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, polegające na:

- błędnej wykładni wskazanych przepisów i w konsekwencji uznaniu przez Sąd I instancji, że postanowienia zawarte w § 5 umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zawartej w dniu 17 czerwca 2008 r. w Kancelarii Notarialnej przed notariusz M. N.Rep. (...) pomiędzy powodem a Gminą Miejską P., dotyczące warunku dla kupującego w postaci wskazanego celu, na jaki nieruchomość ma być przeznaczona oraz terminu jego wykonania i zabezpieczenie realizacji tegoż celu w formie kar umownych, nie są sprzeczne z przepisami prawa, zasadami współzycia społecznego ani naturą stosunku prawnego, bowiem dotyczą jedynie sfery stosunków zobowiązaniowych, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie dokonał żadnej oceny wskazanego zapisu w szczególności celu czynności prawnej, który stanowi przekroczenie zasady swobody umów oraz stanowi istotne ograniczenie prawa właściciela do swobodnego dysponowania swoją własnością, która została zagwarantowana w Konstytucji RP oraz Kodeksie Cywilnym, a tym samym zapis powyższy jest bezwzględnie nieważny, jako naruszający istotę prawa własności,

- błędnej wykładni wskazanych przepisów i w konsekwencji uznaniu przez Sąd I instancji, że § 5 umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje wykreowania nowego ograniczonego prawa rzeczowego, bowiem kwestionowane postanowienia dotyczą jedynie sfery stosunków zobowiązaniowych, w sytuacji gdy zapisy powyższe, mające charakter zobowiązaniowy w sposób daleko idący wpływają na uprawnienia właścicielskie, które są sprzeczne z naturą prawa własności i stanowią kopie stosowanych i dopuszczalnych przez prawo uregulowań zawartych w art. 62 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010, Nr102, poz. 651) jedynie w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, a żadne przepisy prawa nie przewidują możliwości wprowadzenia takich ograniczeń w stosunku do właściciela nieruchomości,

2) art. 353⁽¹⁾ k.c., art. 58 § 1 k.c. polegające na jego błędnej wykładni

i niewłaściwym zastosowaniu polegającym na uznaniu przez Sąd I instancji, że treść § 5 umowy sprzedaży nieruchomości nie jest sprzeczna z ustawą ani zasadami współzycia społecznego ani nie przekracza granicy swobody umów, w sytuacji gdy zgodnie ze wskazanymi przepisami ocenie sprzeczności podlega nie tylko treść ale i cel czynności prawnej rozumiany jako jej „dalszy skutek”, który jest zabroniony przez normy prawem, a który nie został w żaden

sposób poddany ocenie ani analizie Sądu I instancji (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 299/10, Legalis),

3) art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie powyższego przepisu polegające na błędnym przyjęciu, że celem § 5 umowy sprzedaży nieruchomości jest zapewnienie stronie pozwanej realizację planów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w sytuacji gdy realizację wskazanego przez Sąd celu gwarantują przepisy ustawowe oraz akty prawa miejscowego takie, jak ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

4) art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001. Nr 142, poz. 1591) polegająca na nieuwzględnieniu przez Sąd I instancji zarzutu nieważności zapisu § 5 umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na wprowadzenie powyższych zapisów do umowy sprzedaży, pomimo że uchwała nr (...) Rady Miejskiej w P. z dnia 27 czerwca 2007 r. zezwalająca na sprzedaż nieruchomości, nie określała szczególnych warunków dotyczących sposobu oraz terminu zagospodarowania sprzedawanej nieruchomości, a Prezydent jako organ wykonawczy nie miał prawa wprowadzenia takich zapisów i w tej sytuacji doszło do niedozwolonego prawem przekroczenia granic kompetencyjnych działania organów samorządu.

II. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w szczególności poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającego na:

a) nieuzasadnionym pominięciu przez Sąd dowodów z dokumentów oraz zeznań świadka M. K., które wskazują na fakt ukrycia przed powodem istotnych informacji dotyczących nieruchomości:

- przebiegu utrwalonej przez mieszkańców służebności przechodu i przejazdu do garaży przez środek działki powoda,

- faktu istniejących radykalnych reakcji ludności wobec przebiegu służebności określonej w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości, która nie była zgodna z przebiegiem służebności utrwalonym przez mieszkańców,

- protestów ludności i blokowania inwestycji z uwagi na przebieg granic działki, które były (określone w sposób uniemożliwiający wychodzenie lokatorów z bloku na nieruchomości przyległej, a które to okoliczności miały wpływ na opóźnienie w procesie inwestycyjnym z winy pozwanego,

b) poczynieniu dowolnych ustaleń, że powód był informowany przez stronę pozwaną o przebiegu granic nieruchomości w szczególności o granicy wschodniej, która przebiega w odległości 1,70 - 2,20 m od ściany bloku spółdzielczego i, że powyższa kwestia była przedmiotem rozmów między stronami w sytuacji, gdy przed zakupem nieruchomości nie doszło do żadnego spotkania między stronami, a takie rozmowy były prowadzone dopiero po zawarciu umowy kupna – sprzedaży,

2) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania wnikliwego i kompletnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, brak wskazania dowodów, na których Sąd się, dokonując oceny materiału dowodowego oraz przyczyn, dla których innym dowodom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także nieuwzględnienie przez Sąd wszystkich zarzutów podnoszonych przez stronę powodową oraz brak uzasadnienia powodów i podstaw oddalenia powództwa, w szczególności Sąd Okręgowy w Łodzi nie odniósł się w ogóle do podnoszonych wielokrotnie zarzutów dotyczących nieważności zapisów umownych z uwagi na naruszenie:

- art. 140 k.c., 222 k.c. i art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który określa zakres kompetencji organów władzy i nieuwzględnienie przez Sąd I instancji zarzutu powoda dotyczącego nieważności zastrzeżenia, co do sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości zawartego w § 5 umowy sprzedaży nieruchomości, jako wprowadzonych do

regulaminu przetargu, a następnie protokołu uzgodnień bez podstawy prawnej, z uwagi na fakt, że uchwała nr (...) Rady Miejskiej w P. z dnia 27 czerwca 2007 r. nie określała szczególnych warunków dotyczących sposobu oraz terminu zagospodarowania sprzedawanej nieruchomości, a Prezydent jako organ wykonawczy nie miał prawa wprowadzenia takich zapisów, a w konsekwencji powyższe uchybienia uniemożliwiają stronie skarżącej ustalenie podstaw i poglądu prawnego Sądu I instancji, który mógłby stanowić przedmiot zaskarżenia i tym samym należy uznać, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Nietrafny okazał się zarzut na ruszenia art. 233 §1 k.p.c. Wbrew stanowisku skarżącego poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia okazały się wystarczające do wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia. Pominięte przez ten Sąd okoliczności dotyczące przebiegu utrwalonej przez mieszkańców służebności przechodu i przejazdu do garaży przez środek działki powoda, radykalnych reakcji ludności wobec przebiegu służebności określonej w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości, która nie była zgodna z przebiegiem służebności utrwalonym przez mieszkańców, protestów ludności i blokowania inwestycji z uwagi na przebieg granic działki, nie miały istotnego znaczenia dla oceny zgłoszonego przez powoda żądania. Okoliczności te można by rozważać jedynie w kontekście oceny zgodności kwestionowanego zapisu umowy z zasadami współżycia społecznego. Takiemu zarzutowi apelacja nie poświęca jednak większej uwagi.

Z odwołaniem się do tych okoliczności nie można wnioskować o nieważności § 5 umowy. Za całkowicie gołosłowny należy bowiem uznać zarzut, że strona pozwana ukryła przed powodem istotne informacje dotyczące nieruchomości. Jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, powód korzystał z pomocy biura obrotu nieruchomościami. Dane dotyczące przebiegu granicy oferowanej do sprzedaży nieruchomości niewątpliwie wynikały z dokumentów powołanych w akcie notarialnym z dnia 17 czerwca 2008 r., z którymi powód mógł, a wręcz powinien się zapoznać. Natomiast stan faktyczny na gruncie był łatwy do ustalenia w drodze oględzin i wywiadu środowiskowego. Powód nie może zatem skutecznie powoływać się na brak pełnej wiedzy o nabywanej nieruchomości. Poza tym to, czy przed zawarciem umowy powód osobiście uczestniczył w spotkaniach, podczas których strona pozwana przedstawiała informacje o stanie faktycznym i prawnym nieruchomości, ma drugorzędne znaczenie. Z powołanych przez Sąd Okręgowy zeznań świadka J. M. wynika bowiem, że w tych spotkaniach brali udział przedstawiciele biura obrotu nieruchomościami, z którego usług korzystał powód.

Ponadto należy podkreślić, że przyczyny niedochowania przez powoda wynikającego z § 5 umowy terminu do wybudowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego nie mają znaczenia dla oceny zasadności powództwa o ustalenie nieważności tego zapisu umowy. Te kwestie staną się dopiero aktualne w procesie o zapłatę kary umownej. W toku tego procesu A. P. jako pozwany będzie mógł podnosić wszelkie argumenty przeciwko żądaniu pozwu, kwestionując zarówno wysokość kary umownej, jak i samą zasadę powództwa, w tym podnosząc zarzut braku winy w niedochowaniu terminu umownego, jak i zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego.

Za nietrafny należało uznać zarzut obrazy wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Na mocy zawartej przez strony umowy doszło do bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości na powoda. W umowie sprzedaży, poza oświadczeniami odnoszącymi się do jej elementów przedmiotowo istotnych, strony mogły porozumieć się co do kwestii, które nie wpływają na istotę czynności, ale mają za cel wyczerpujące uregulowanie wykreowanego na podstawie tej umowy stosunku prawnego, czy też powstanie dodatkowego zobowiązania. W wyroku z dnia 7 kwietnia 1975 r., II CR 97/75, OSP 1977/4/76 Sąd Najwyższy uznał, że nie jest wyłączone, aby w umowie sprzedaży, przenoszącej własność nieruchomości, strony - poza oświadczeniami woli o kupnie i sprzedaży - zamieszczały różnego rodzaju postanowienia regulujące np. kwestię płatności ceny i terminy rat oraz zagadnienia

dotyczące terminu przekazania poszczególnych części składowych gruntu. W podobnych wypadkach nie można mówić o warunku lub terminie w sensie art. 157 k.c.

Wolą i celem stron umowy było zawarcie nie tylko umowy rozporządzającej (przenoszącej bezwarunkowo własność), lecz także wykreowanie następczych stosunków obligacyjnych, pozostających bez wpływu na skutek rzeczowy umowy. Warunki umowy zobowiązującej do zagospodarowania terenu w określony sposób i w oczekiwanym przez stronę pozwaną terminie były powodowi znane i zostały przez niego zaakceptowane w protokole przetargu i w protokole uzgodnień. Powód wyraził więc zgodę na ograniczenie jego uprawnień właścicielskich. Powoływanie się obecnie na to, że § 5 umowy narusza prawa powoda wynikające z art. 140 k.c. i z Konstytucji RP, należy w tej sytuacji uznać za nieuprawnione.

Nie czyni nieważnym § 5 umowy zamieszczenie w zawartej umowie sprzedaży zapisu przewidzianego w art. 62 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz.651) dla prawa użytkowania wieczystego. Strony mogły bowiem ukształtować łączący je stosunek prawny według swojej woli, a tym samym powołać do życia taki stosunek zobowiązaniowy, jaki odpowiada ich interesom. W ramach wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów mieści się również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy (por. wyrok Sądu najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 557/11, LEX nr 1229971).

Nieekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga, co do zasady, istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej w sposób widoczny krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji (wyrok SA w Warszawie z dnia 8 marca 2012 r., I ACa 861/11, LEX 1213378). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Powód znał wymagania strony pozwanej dotyczące sposobu zagospodarowania gruntu i je akceptował. Swobodę kontraktową stron ograniczać mogą jedynie przepisy o charakterze iuris cogentis, a więc bezwzględnie obowiązujące. Zastrzeżenie kary umownej i prawa odkupu na wypadek niedochowania przewidzianego w umowie terminu zagospodarowania nieruchomości nie stanowiło naruszenia ustawowo określonych przesłanek dokonywania czynności tego rodzaju i miało zapewnić realizację leżącego w interesie publicznym celu umowy, jakim było zabudowanie nieruchomości budynkiem wielorodzinnym przez nabywcę. Tak określony cel nie może być uznany za sprzeczny z ustawą i zasadami współżycia społecznego. W braku takiego zastrzeżenia strona pozwana pozbawiłaby się instrumentu zapewniającego realizację umowy zgodnie z jej wolą, uwzględniającą interes publiczny. Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego skutecznej gwarancji realizacji wskazanego celu nie gwarantują pozwanemu przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80. poz. 717) ani miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nieważności § 5 umowy nie powoduje to, że uchwała Rady Miejskiej w P. z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości nie zawierała w swojej sentencji zastrzeżeń dotyczących celu, na jaki nieruchomość miała być przeznaczona ani ustaleń co do nałożenia na nabywcę nieruchomości kar umownych.

Wprawdzie przyczyną nieważności czynności prawnej może być brak kompetencji podmiotu do jej dokonania, jednak w rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie wystąpiła. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, dalej: „u.s.g.”) do wyłącznej kompetencji rady jest zastrzeżone wyrażanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli ustawy szczególne nie stanowią inaczej. We wskazanej uchwale Rada Miejska w P. wyraziła zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu za cenę 1.200.000 zł. Wymóg z art. 18 ust. pkt 9 u.s.g. został więc dochowany. Z przepisu tego nie wynika obowiązek objęcia treścią uchwały szczegółowych warunków dotyczących sposobu oraz terminu zagospodarowania sprzedawanej nieruchomości, które mogły być w tej sytuacji wprowadzone przez Prezydenta jako organ wykonawczy. Nie mniej

jednak należy dostrzec, że warunki te zostały określone w uzasadnieniu uchwały. Wprawdzie strona pozwana złożyła jedynie projekt tego uzasadnienia (k. 53), jednak w świetle niekwestionowanych zeznań

Wiceprezydenta G. M. – k.250 oraz zeznań świadka J. M. – k.129 odwr. – 130, nie budzi wątpliwości, że Rada zaakceptowała zaproponowane przez Prezydenta wymogi w zakresie sposobu i terminu zagospodarowania przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości, stawiane jej nabywcy.

Mając powyższe na uwadze, należało stwierdzić brak podstaw do uznania § 5 umowy za nieważny w świetle art. 58 § 1 k.c. Mimo pewnych niedostatków uzasadnienia, wytkniętych w ramach zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zaskarżony wyrok okazał się więc prawidłowy, co skutkowało oddaleniem apelacji z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i art. 391 §1 k.p.c.