

Sygn. akt I ACa 1195/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z. (1)

przeciwko Gminie D.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 10 czerwca 2015 r. sygn. akt VII GC 19/15

1. oddala apelację;

2. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego należnymi stronie pozwanej.

SSA Jerzy Bess SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 1195/15

UZASADNIENIE

J. Z. (1) , w pozwie skierowanym przeciwko gminie D., domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powoda prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej infrastrukturą energetyczną, położonej w N., składającej się z działek ewidencyjnych : nr (...) o pow. 0,9108 ha i nr (...) o pow.0,0026 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wnosił również o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania wskazał, że wygrał nieograniczony przetarg ustny ogłoszony przez gminę na zbycie tej realności, który odbył się 1 września 2014r. Mimo, że wykonał wszystkie warunki przetargowe i stawiał się w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy przenoszącej własność, do dokonania tej czynności nie doszło albowiem pozwana nie przystąpiła do niej. Nie uczyniła tego również później, pomimo wezwania ze strony powoda.

Odpowiadając na pozew strona pozwana domagała się oddalenia powództwa i obciążenia J. Z. (1) kosztami sporu.

Nie kwestionując faktu odbycia oraz wyników przetargu na wyłonienie nabywcy nieruchomości ani też tego, że powód wykonał wszystkie warunki określone w regulaminie przetargu, wskazała że został on unieważniony bowiem nieprawidłowo został określony krąg podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości w N..

Na jej części bowiem znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w postaci budynku rozdzielni energetycznej oraz urządzenia energetyczno - przesyłowe sieci 15 kV, które stanowią nakłady poczynione przez (...) SA w S. przed 1 lutego 1989r, po którym ten teren, w wyniku decyzji komunalizacyjnej, stał się własnością gminy. Czynne urządzenia elektroenergetyczne należą do (...) SA - Oddział w S., któremu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 231kc, przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu gruntu tak zagospodarowanego gruntu.

Jego sprzedaż wraz z tymi urządzeniami przesyłowymi osobie fizycznej, prowadzącej działalność gospodarczą, a taką jest J. Z. (1), prowadzący ją jednoosobowo pod firmą PHU (...), zagrażałaby bezpieczeństwu energetycznemu mieszkańców, nie tylko gminy ale także województwa. O takie unieważnienie, w powołaniu się na opisany wyżej sposób zagospodarowania nieruchomości, zwróciła się do pozwanej po odbyciu przetargu spółka energetyczna.

Pozwana wskazała, że kolejną przyczyną unieważnienia przetargu był fakt nie doliczenia przez powoda w złożonej ofercie do ceny zakupu nieruchomości, podatku VAT.

Wobec czego doszło do naruszenia zasad przetargu jakim był wybór ceny najkorzystniejszej, gdyż biorący udział w przetargu (...) S.A. oferował cenę netto 168 250 zł plus podatek VAT (38 697,50 zł), natomiast wygrała przetarg oferta powoda, opiewająca na kwotę 175 050 zł do której doliczona kwota podatku czyniłaby sama ofertę mniej korzystną dla zbywcy aniżeli ta z którą w przetargu uczestniczyła jego konkurentka.

Fakt unieważnienia przetargu powoduje, że roszczenie powoda nie jest usprawiedliwione.

Odnosząc się do tych argumentów powód wskazywał, że stanowisko procesowe pozwanej jest oparte na argumentacji, która nie była wobec niego wcześniej podnoszona. W piśmie skierowanym do niego z dnia 20 października 2014r, pozwana była gotowa przenieść na niego własność nieruchomości o ile tylko uzupełniłby już dokonana wpłatę, tytułem ceny o równowartość podatku VAT.

Zarządzenie o unieważnieniu przetargu zostało wydane dopiero w kilka miesięcy po tym kiedy upłynął termin, w jakim gmina powinna zawrzeć z nim umowę, w warunkach prowadzonego już pomiędzy stronami sporu sądowego.

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015r, Sąd Okręgowy w Kielcach :

- oddalił powództwo [pkt I]

- nie obciążył powoda kosztami procesu należnymi stronie przeciwnej [pkt II sentencji wyroku]

Sąd I instancji ustalił następujące fakty, istotne dla rozstrzygnięcia :

Gmina D. ogłosiła nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż wskazanej wyżej nieruchomości w N.. W ogłoszeniu zastrzeżono możliwość jego odwołania lub unieważnienia z uzasadnionych przyczyn.

Przetarg ten odbył się w dniu 1 września 2014r . Cena wywoławcza została ustalona na 168 250 zł. Komisja przeprowadziła procedurę przetargową i na podstawie jej wyniku wskazała jako nabywcę J. Z. (1) , oferującego nabycie nieruchomości za cenę 175 050 zł.

W piśmie z dnia 3 września 2014r (...) S.A. – Oddział w S., zwrócił się do pozwanej o unieważnienie przetargu, z tego powodu , że na nieruchomości zlokalizowane są urządzenia elektroenergetyczne stanowiące własność spółki. Podnosiła ona także , iż wyrażała wolę nabycia tych nieruchomości Wskazała że 27 maja 2014r złożyła ofertę nabycia nieruchomości, dysponując stosowną zgodą swych organów statutowych .

W dniu 12 września 2014r gmina na piśmie zawiadomiła powoda , że termin zawarcia umowy przenoszącej własność określony został na 22 września tego roku. Zgodnie żądaniem pozwanej powód wpłacił na konto gminy pełną , zgodną z warunkami przetargowymi cenę zakupu.

Pismem z dnia 19 września 2014r , pozwana zawiadomiła J. Z. (1) , że odwołuje zawarcie umowy i zwraca mu kwotę wpłaconą na poczet zakupu nieruchomości. Powód stawił się u notariusza we wskazanym uprzednio terminie, notariusz stwierdził , że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. Pismo odwołujące dotarło do powoda już po tej dacie.

Powód wezwał gminę do wykonania zobowiązania jakie na siebie przyjęła , jednak okazało się ono bezskuteczne.

Zarządzeniem z dnia 23 lutego 2015r nr (...)Burmistrz Miasta i Gminy D. unieważnił opisany wyżej przetarg z powodu nieprawidłowego określenia kręgu podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości , a której zbycie w warunkach przetargu nieograniczonego skutkowałoby zagrożeniem bezpieczeństwa energetycznego kraju, gdyż na nieruchomości objętej przetargiem, usytuowane są strategiczne urządzenia elektroenergetyczne.

W ramach oceny prawnej żądania J. Z. (1) , Sąd I instancji uznał je za nieuzasadnione dlatego , że jego zdaniem, gmina miała podstawę do unieważnienia przetargu, a co za tym idzie , uprawnionym z jej strony było nie przystępowanie do zawarcia z nim umowy przenoszącej na niego prawa własności do nieruchomości w N..

Odwołując się do brzmienia art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami [jedn. tekst DzU z 2010 Nr 102 poz.651 ze zm.], uznał bowiem, że (...) SA dysponowała prawem pierwszeństwa w nabyciu tej realności, w sytuacji przeznaczenia jej do zbycia przez właścicielkę.

Przewidziane przez wskazaną normę ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienie, wykluczało organizowanie przetargu nieograniczonego mającego wyłonić nabywcę zbywanej realności.

Podstawy do uznania , że (...) SA przysługuje prawo pierwszeństwa upatrywał Sąd I instancji w ocenie , że spółce służy wobec właściciela nieruchomości przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności wynikające z brzmienia art. 231 §1 kc.

Przy tym , jego zdaniem, o dysponowaniu tym roszczeniem po stronie spółki energetycznej , a co za tym idzie uprawnieniem wynikającym z prawa pierwszeństwa w nabyciu władze gminy D. musiały sobie zdawać sobie sprawę tym bardziej , że taki sposób zagospodarowania przedmiotu, niezasadnie ogłoszonego przetargu, istniał od długiego okresu czasu , okresu wcześniejszego aniżeli data w jakiej pozwana uzyskała do nieruchomości prawo własności. Taki sposób zagospodarowania wynikał także z części opisowej operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby przeprowadzenia procedury przetargowej , pozostając aktualnym, na dzień ogłoszenia o nim.

Ponadto , (...) SA - Oddział w S. , przed zorganizowaniem przetargu zwracał się do gminy z wnioskiem o nabycie tej nieruchomości.

Zatem , ponieważ ogłoszenie przetargu nastąpiło w warunkach naruszenia przepisów prawa , strona pozwana miała podstawę do jego unieważnienia. Ocena ta, czyni roszczenie powoda nieuzasadnionym.

W formie uwagi czynionej na marginesie zrelacjonowanych rozważań Sąd I instancji jako niezasadny uznał zarzut gminy, dotyczący określenia ceny za jaką J. Z. miał nabyć nieruchomość w N. . Uznał , że kwestia ustalenia ceny nabycia jest pozostawiona woli stron. Skoro gmina - warunkach przetargowych - wskazała tę cenę jako równą kwocie 168 250 złotych , to uzasadnionym jest przyjęcie , iż była to kwota brutto, obejmująca należy podatek VAT.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 102 kpc , której zastosowanie Sąd I instancji uzasadnił tym ,że powód został zobligowany do poszukiwania ochrony swoich interesów na drodze sądowej postępowaniem strony pozwanej.

W apelacji od tego wyroku, J. Z. (1) , zaskarżając go w całości , domagał się w pierwszej kolejności jego zmiany i uwzględnienia żądania pozwu oraz zasądzenia na swoją rzecz od przeciwniczki procesowej kosztów postępowania za obydwie instancje.

Jako wniosek ewentualny sformułował żądanie uchylecia orzeczenia Sądu Okręgowego i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy powoda został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy , a to art. 233 kpc , w następstwie przeprowadzenia nieprawidłowej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentacji przetargowej i w konsekwencji oparcia orzeczenia na, w części, błędnych ustaleniach faktycznych, zgodnie z którymi oferta nabycia nieruchomości w N. , złożona gminie przez (...) SA - Oddział w S. , miała miejsce w warunkach zachowania terminu o jakim mowa w art. 35 ust. 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami,

- naruszenia prawa materialnego, w postaci nieprawidłowego zastosowania przy podejmowaniu rozstrzygnięcia :

a/ art. 70³§3 kc w zw z art. 64 kc , wobec uznania , że w okolicznościach ustalonych w sprawie zachodziły przesłanki do unieważnienia przetargu odbytego, w dniu 1 września 2014r,

b/ art. 231 §1 kc , wobec wyrażenia nieprawidłowej oceny , iż po stronie (...) SA istniało roszczenie o którym mowa w tej normie a tym samym , że podmiot ten był podmiotem , któremu służyło prawo pierwszeństwa, w rozumieniu art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami,

c/ art. 336 kc , jako następstwa wadliwego wniosku prawnego przypisującego (...) - Oddział w S. przymiot posiadacza samoistnego nieruchomości w N. , w sytuacji gdy do takiej kwalifikacji władztwa tego podmiotu nad tą realnością brak było dostatecznych podstaw.

Odpowiadając na apelację, gmina D. domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia J. Z. (1) kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy J. Z. (1) , mimo trafności części zarzutów na którym opiera się jego konstrukcja, podlega oddaleniu albowiem , w ostatecznym wyniku , wyrok oddalający powództwo , odpowiada prawu.

Nie ma racji powód , stawiając zarzut naruszenia art. 233 kpc [jak należy przyjmować apelujący zarzuca naruszenie normy zamieszczonej w §1 tego przepisu] , którego realizacji upatruje w wadliwej ocenie dowodów z dokumentacji przetargowej , a w szczególności oświadczenia (...) SA - Oddział w S., skierowanego do pozwanej w przedmiocie nabycia objętej sporem nieruchomości z 27 maja 2014r / k.96 akt /

Ocena ta , jego zdaniem, miała doprowadzić do błędnych ustaleń faktycznych , w części dotyczącej charakteru tego oświadczenia jako wyrazu skorzystania przez ten podmiot zew służącego mu prawa pierwszeństwa w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami.

Zarzut ten jest niezasadny dlatego , że powód , biorąc pod uwagę motywy apelacji, nie wskazuje dlaczego dowody te uznaje za nieprawidłowo ocenione z punktu widzenia kryteriów wskazanych w tym przepisie i na czym polega nieprawidłowość postępowania Sadu I instancji w odniesieniu do przeprowadzonej ich oceny.

Tylko taka, rzeczowa plemnika oparta na argumentach natury jurydycznej , której w tych motywach brak, wykluczałaby uznanie tego zarzutu za chybiony.

Nie można też podzielić stanowiska skarżącego , który z tej , mającej być nieprawidłową, oceny wyciąga wniosek o sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału.

W istocie bowiem, zarzut ten nie jest wymierzony w prawidłowość poczynionych przez Sąd ustaleń ale w dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną wskazanego wyżej oświadczenia spółki energetycznej jako takiego , które było przejawem realizacji przez nią przysługującego jej prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Kwestia ta będzie przedmiotem rozważań Sądu II instancji , w ramach oceny prawnej rozstrzygnięcia objętego kontrolą instancyjną .

Uznanie omówionego zarzutu za niezasadny ma m. in. i tę konsekwencję , że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, Sąd II instancji przyjmuje za własne.

Wymagają one jednak uzupełnienia na podstawie dowodów z dokumentów , których wiarygodności nie kwestionowała w toku sporu żadna ze stron oraz opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości , rzeczoznawcy majątkowego A. D. (1) o którą Sad Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe/ k. 167-178 oraz k. 199-200 akt /

Opracowanie eksperckie uznał za kompletne i w pełni mogące być podstawą czynienia na jej podstawie ustaleń doniosłych z punktu widzenia rozstrzygnięcia.

Uzupełnienie to przedstawia się następująco:

Nieruchomość , składająca się z działek ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 9 108 m. kw i nr (...) o powierzchni 26 m. kw, objęta jest księgą wieczystą nr (...)położona jest w miejscowości N. D.. Obydwie tworzące ja działki bezpośrednio ze sobą sąsiadują. Jest własnością strony pozwanej na podstawie decyzji komunalizacyjnej . Realność jest częściowo ogrodzona siatką na słupkach metalowych. Dojazd do niej odbywa się utwardzonym szlakiem po gruntach osób trzecich.

Jej powierzchnię , poza fragmentem porośniętym krzewami i brzożami, zajmuje infrastruktura energetyczno - przesyłowa , w postaci wewnętrznej rozdzielni sieciowej (...) (...) Z rozdzielni tej rozprowadzana jest energia elektryczna na teren gminy, w tym na obszar samych D. przez dwie linie pierścieniowe oraz linie kablowe (...) 15 KV , w kierunkach miejscowości D. , L. , K. , U. i M..

Zjadają się tam również inne elementy tej infrastruktury tj. baterie kondensatorów , maszty odgromowe , metalowy słup kratowy, oświetlenie i odwodnienie terenu oraz pozostałość starego posterunku energetycznego.

W samym budynku znajdują się urządzenia rozdzielni oraz nastawni wraz z oprzyrządowaniem. Infrastruktura ta była wznoszona w latach osiemdziesiątych zeszłego wieku przez ówczesny Zakład (...) w S. , przy czym budynek rozdzielni , był w 2014r, remontowany w zakresie wymiany drzwi i rynien oraz jego ocieplenia, staraniem i za środki (...) SA - Oddział w S.

/ dowód : opinia biegłego A. D. k. 170-171 akt , operat szacunkowy opracowany na potrzeby przetargu i załączona do niego dokumentacja zdjęciowa k. 110 akt i 125 akt /

Nieruchomość pozostaje w posiadaniu spółki , która wykorzystuje ją zgodnie z przeznaczeniem , które od czasu zabudowy w opisany wyżej sposób , nie zmieniło się.

/ okoliczności pomiędzy stronami niesporne. /

Na dzień wyceny nieruchomości , w ramach przygotowywania procedury zmierzającej do jej zbycia, na terenie gminy D. nie obowiązał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium (...) i Gminy D. , zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy z 29 listopada 2007r , realności te były położone na terenie korytarzy napowietrznych linii energetycznych oraz usług komercyjnych .

Nas podstawie , aktualnego , zatwierdzonego uchwałą Rady z 26 czerwca 2014r, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy , nieruchomość ma, jako podstawowe , przeznaczenie pod obiekty i urządzenia technologiczne związane z obsługą elektroenergetyczną.

Aktualna , na datę orzekania przez Sąd II instancji , jej wartość nieruchomości , bez zabudowy infrastrukturalnej , wynosi 157 378 złotych , a łączna wartość budynku rozdzielni , innych elementów zabudowy realności , stanowi kwotę łączną 719 793 złote [655761 zł +64032 zł]

/ dowód opinia biegłego A. D. k. 171 i 175-177 akt /

W dniu 24 października 2013r Burmistrz D. , działając na podstawie art. 35 ustawy O gospodarce nieruchomościami, opublikował wykaz nieruchomości stanowiących własność gminy przeznaczonych do sprzedaży , którym objął obydwie działki , których dotyczy spór stron. W treści tego dokumentu wskazano iż będzie on opublikowany przez wywieszenie przez okres od 25 października do 18 listopada 2013r w siedzibie urzędu gminy oraz na terenie N..

Uchwałą z 7 listopada 2013r Rada Miasta i Gminy wyraziła zgodę na tę sprzedaż.

/ dowód : dokument wykazu k. 103 , kopia uchwały Rady k 102 akt /

Bezpośrednio przed opublikowaniem wykazu , burmistrz pismem z dnia 21 października 2013r , zwrócił się do (...) SA - Oddział w S. o wykup tej nieruchomości - odwołując się do brzmienia art. 231 §2 kc, wskazując na jej przeznaczenie determinowane zabudową elektroenergetyczną i przesyłową, które uznawał za nakłady przyszłego właściciela.

W odpowiedzi na tę propozycję ze strony gminy, (...) SA - Oddział w (...) K. , w piśmie z daty 10 stycznia 2014r , próbując ją wstępnie, uzależniła nabycie od zgody organów statutowych spółki.

W toku dalszej korespondencji spółka , legitymując się taką zgodą , w dniu 27 maja 2014r wyraziła wolę zawarcia umowy przenoszącej własność za cenę wynikającą z operatu szacunkowego, przygotowanego w związku z przeznaczeniem do sprzedaży.

Odpowiedzią gminy na tę deklarację i wniosek o wskazanie czasu i miejsca zawarcia umowy było wskazanie , iż spółka winna wziąć udział w przetargu na zbycie tych nieruchomości , który miał się odbyć 1 września 2014r.

Zarządzenie burmistrza D. o ogłoszeniu o przetargu i jego warunkach zostało opublikowane w dniu 26 lipca 2014r.

/ dowód : pismo burmistrza do (...) SA z 21 października 2013r k. 104 , odpowiedzi spółki k. 96 i 101 akt , uchwała zarządu (...) SA o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości k. 97-98, pismo burmistrza do spółki z dnia 5 sierpnia 2008r k. 94 , ogłoszenie o przetargu k. 93 v, protokół przebiegu przetargu w dniu 1 września 2014r k. 92 , wniosek o publikację ogłoszenia na łamach lokalnej prasy k. 95 akt /

Spółka energetyczna wzięła udział w przetargu ale jej oferta , determinowana warunkami zgody zarządu , okazała się mniej korzystna , w zakresie ceny nabycia, w porównaniu z tą, jaką złożył powód J. Z. (1)

Nabywcą wyłonionym w wyniku przetargu był powód.

/ dowód protokół przebiegu przetargu k. 92 akt /

Biorąc pod uwagę ustalenia dokonane w sprawie ocenić należy , że powód trafnie , formułując zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, kwestionuje ocenę prawną Sądu Okręgowego , zgodnie z którym jego roszczenie nie jest uzasadnione dlatego , że spółka energetyczna dysponowała prawem pierwszeństwa w nabyciu , przeznaczony do sprzedaży nieruchomości , w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami [jedn. tekst DzU z 2014 poz. 518 ze zm] , a wobec tego nie było warunków podjęcia procedury wyłaniania jej nabywcy , w drodze ustnego przetargu nieograniczonego . Tym samym istniały podstawy do jego unieważnienia.

W pierwszej kolejności stwierdzić trzeba , że przeciwko dysponowaniu przez spółkę energetyczną takim przymiotem, w odniesieniu do przeznaczony do zbycia nieruchomości w N. D. przemawiają okoliczności faktyczne dotyczące korespondencji jaką prowadziła pozwana ze spółką na temat przeniesienia na nią prawa własności do niej .

Została ona zapoczątkowana pismem burmistrza D. , który 21 października 2013r , a zatem jeszcze przed data publikacji wykazu obejmującej ją jako przeznaczony do sprzedaży , który zaproponował jej nabycie przez (...) SA - Oddział w S. , wyraźnie wskazując , że miałyby to nastąpić w drodze realizacji roszczenia gminy jako właściciela wobec dokonującego zabudowy jego gruntu posiadacza , którego przesłanki opisuje norma art. 231 §2 kc.

W czasie dalszej korespondencji w tej sprawie , ani gmina ani w szczególności spółka energetyczna nie powoływała się na służące jej prawo pierwszeństwa, w rozumieniu art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy, w nabyciu tej nieruchomości. Co więcej, odwołanie się do tego uprawnienia nie nastąpiło nawet wówczas , gdy (...) SA - Oddział S., została poinformowana przez burmistrza , iż aby kupić nieruchomość w N. powinna wziąć udział w ustnym , nieograniczonym przetargu , organizowanym przez gminę. Przeciwnie, spółka wzięła w nim udział, składając ofertę i współzawodnicząc nią z ofertą J. Z. (1).

Tym samym przyjęcie , iż spółka mogła skorzystać z prawa pierwszeństwa , w nabyciu, jak trafnie podnosi to aplikujący, nie było uzasadnione , nawet gdyby przyjąć , że pismo spółki z daty 10 stycznia 2014r , w którym po raz pierwszy spółka wyraziła deklarację nabycia nieruchomości mieści się w terminie o jakim mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1/ w zw z art. 35 ust. 1 ustawy, zważywszy , że końcowy termin publikacji wykazu został określony na 18 listopada 2013r, a termin w jakim należało składać wnioski o nabycie z powołaniem się na to prawo , nie został w wykazie, mimo obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy oznaczony. Pismo to zatem , a ani też pismo kolejne datowane na 27 maja 2014r , jak trafnie zauważa skarżący / w ramach wskazanego wyżej zarzutu procesowego /, nie może być traktowane jako wniosek o takie uprzywilejowane nabycie.

Odwołanie się przez burmistrza do normy art. 231 §2 kc jako podstawy, w oparciu o którą spółka mogłaby uzyskać tytuł własnościowy do objętej postępowaniem nieruchomości , tym bardziej wyklucza to uprawnienie, gdy zważyć , że dotyczy ona roszczenia właściciela gruntu a nie zabudowującego go posiadacza, które nie mieści się w hipotezie art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy O gospodarce nieruchomościami.

/ por. także w tej materii, zbieżne z tą oceną stanowisko WSA w Olsztynie , zawarte w wyroku z dnia 9 września 2010r , sgygn. II SA /Ol662/10 , publ. Lex Polonica 2556032 oraz uwagi G. Bieńka i I G. Matusika w komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami /

Należy także podzielić zarzut materialnoprawny apelującego , negującego poprawność zastosowania przez Sąd I instancji , przy podejmowaniu rozstrzygnięcia art.70³§3 w zw z art. 64 kc , art. 231 §1 kc oraz art. 336 kc.

Sąd I instancji przyjmując , że strona pozwana miała podstawę do unieważnienia przetargu z 1 września 2014r uznał , że nieruchomość zabudowana infrastrukturą elektroenergetyczną i przesyłową powinna zostać zbyta w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust.2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz (...) SA - Oddział w S. albowiem spółce przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu jej będące konsekwencją dysponowania przez nią w stosunku do gminy – właściciela nieruchomości roszczeniem , którego przesłanki opisywane przez normę art. 231 §1 kc

Taki wniosek prawny nie jest poprawny , co czyni wskazane wyżej zarzuty apelacje J. Z. (1) zasadnymi.

Po pierwsze , w toku postępowania nie tylko powód ale także pozwana nie odwoływali się do dysponowania tego rodzaju roszczeniem przez spółkę energetyczną, nie czyniła tego także ona sama , w ujawnionej w postępowaniu , wskazana wyżej , korespondencji z gminą ,

Wniosek ten nie miał dostatecznych podstaw , w ustalonym przez Sąd I instancji stanie faktycznym , który nie czynił jakichkolwiek konstatacji , w odniesieniu do ustalenia przesłanek normatywnych jego istnienia w tym m. in. wartości gruntu oraz elementów infrastruktury na nim , których porównanie jest konieczne dla potwierdzenia bądź wykluczenia jednej przesłanki istnienia roszczenia o zabudowę.

Uzupełnione przez Sąd Apelacyjny postępowanie dowodowe , w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego potwierdziło tę znaczną różnicę pomiędzy obydwiema tymi wartościami na korzyść wartości infrastruktury enegetyczno – przesyłowej, w skali o jakiej mówi norma art. 231 §1 kc .

Taki wniosek , wynikający wprost z treści opinii biegłego A. D. , wykluczał procesową potrzebę przeprowadzania dowodu z opinii innego biegłego , dotyczącej tej samej kwestii. Stąd też wniosek powoda o dalsze , idące w tym kierunku , uzupełnianie postępowania dowodowego , został oddalony.

Tym nie mniej nie wystarcza to do stwierdzenia , że na tej podstawie (...) SA - Oddział w S. może być uznany za legitymujący się wobec gminy takim roszczeniem z konsekwencjami w zakresie uznania spółki za uprawnioną z tytułu prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości w N..

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika , że nieruchomość objęta przetargiem odbytym w dniu 1 września 2014r została zabudowana infrastrukturą elektroenergetyczną i przesyłową w połowie lat osiemdziesiątych poprzedniego wieku. Jak potwierdza to , niekwestionowane przez strony , uzasadnienie do uchwały rady Miasta i Gminy wyrażającej zgodę na przeznaczenie do sprzedaży tej realności , zabudowa była dokonana przez ówczesny Zakład (...) w S./ por k. 102 v akt /

Poza sporem między stronami było także , że od tego momentu, nieprzerwanie , aż do chwili obecnej, kiedy infrastruktura ta wraz gruntem pozostaje w posiadaniu następcy prawnego tego Zakładu - (...) SA - Oddział w S. , sposób władania nią nie zmienił się , nieruchomość zachowała swoje dotychczasowe, społeczno - gospodarcze przeznaczenie.

Odpowiadało m ono najpierw ustaleniom Studium (...) i Gminy D. a obecnie postanowieniom miejscowego planu zagospodarowania, które z tego punktu widzenia, nie zawierają merytorycznych różnic.

Władztwo to jednak , najpierw Zakładu (...) w dacie , kiedy grunt był zabudowywany infrastrukturą nie miało a obecnie również nie ma charakteru samoistnego, w rozumieniu art. 336 kc.

Obowiązująca w czasie zabudowy , wynikającą z ówczesnie obowiązującego art. 128 kc zasada jedności mienia ogólnonarodowego jako przysługującego niepodzielnie państwu, wykluczała to aby przedsiębiorstwo państwowe , a takim był Zakład (...) mogło dysponować powierzona mu częścią tego mienia , w które zostało wyposażone , inaczej , aniżeli w sposób odpowiadający zarządowi nad nim.

/ por w tej kwestii , powołane dla przykładu , judykaty Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1963r , sygn. I CR 336/63 , publ. OSN 1964 poz.223, [7] z 25 września 1980 , sygn. V PZP 2/80, publ OSN 1981 [poz. 47 a także z dnia 27 marca 2008 , sygn. III CSK 329/07 , powołany za zbiorem L./

Wyklucza to samoistność posiadania a tym samym i przesłankę dobrej wiary , w odniesieniu do takiego posiadania.

Co najwyżej można mówić, w takim przypadku , o posiadaniu zależnym czy nawet dzierżeniu , które nie są realizacją koniecznej , ustawowej przesłanki, roszczenia o zabudowę.

Bez znaczenia przy tym dla tej oceny pozostaje to , że na podstawie art. 49 , w ówczesnie obowiązującym jego brzmieniu , elementy infrastruktury na działkach w N.(...)weszły w skład majątku Zakładu (...).

W orzecznictwie i literaturze przedmiotu zgodnie przyjmuje się , że dla oceny spełnienia obu przesłanek samoistności posiadania i dobrej wiary doniosła jest data dokonywania zainwestowania nieruchomości .

/ por uwagi E. Gniewka w systemie prawa prywatnego t. 3 wydawnictwo CH Beck, oraz wyroki SN z 30 grudnia 1976, sygn. III CRN 292/76 , publ. OSN 1977 nr 8 poz. 141 i z 30 marca 1983r , sygn.. I CR 44/83 , powołany za zbiorem Legalis/

Skoro tak to bez znaczenia pozostaje charakter władztwa nad nieruchomością przez (...) SA - Oddział w S. jako niekwestionowanego w sprawie następcy prawnego Zakładu (...) , która to spółka w 2014r dokonała częściowego remontu infrastruktury.

Zatem już tylko na marginesie należy wskazać , że jej władztwo nad tym gruntem może być ewentualnie kwalifikowane jako wypełniające warunki posiadania w zakresie służebności przesyłu , w rozumieniu art. 305¹ i następne kc.

Dotychczasowe rozważania prowadzą zatem do wniosku , że spółka energetyczna nie była uprawniona wobec gminy D. do realizacji roszczenia z art. 231 §1 kc , a w konsekwencji nie przysługiwało jej prawo pierwszeństwa, w nabyciu przeznaczonej przez właścicielkę do sprzedaży spornej nieruchomości.

Wychodząc odmiennych założeń, Sąd Okręgowy nietrafnie zatem , odwołując się do tego prawa i roszczenia po stronie spółki uznał , iż istniały podstawy do unieważnienia przetargu , a roszczenie J. Z. (1) , z tej przyczyny , ocenił za niezasadne.

Pomimo podzielenia części zarzutów apelacyjnych, Sąd II instancji uznał , że oddalenie powództwa powoda jest rozstrzygnięciem , w ostatecznym wyniku podpowiadającym prawu chociaż z innych powodów niż te, na które wskazywał Sąd I instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie powództwa , prowadząc w swoich konsekwencjach do przeniesienia na J. Z. (1) prawa własności nieruchomości zabudowanej infrastrukturą elektroenergetyczną i przesyłową, doprowadziłoby do skutków sprzecznych z przepisami prawa oraz zasadami współzycia społecznego.

Jeszcze raz powracając do dokonanych w sprawie ustaleń, przypomnieć trzeba , że na spornej nieruchomości znajduje się infrastruktura o opisanym wyżej charakterze , której główną część stanowi rozdzielnia sieciowa (...) 15 kV wraz z oprzyrządowaniem technicznym, zapewniająca dostawę [dalszy przepływ] energii elektrycznej nie tylko na teren miasta D. - za pośrednictwem dwóch linii [pierścieniowych ale także , przy użyciu pięciu linii kablowych (...) , pomiędzy D. a D. I , i odpowiednio miejscowościami U., L. , K. i M..

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 O samorządzie gminnym [jedn. tekst DzU U z 2016 poz. 446] do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o zasięgu lokalnym , niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów, a przy braku innych uregulowań ustawowych do gminy należy także rozstrzyganie w sprawach dotyczących tej społeczności.

Z kolei z art. 7 ustawy, w jego ustępie pierwszym, wynika, że zadaniem własnym gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, która tworze mieszkańcy, a jako jedną z nich ustawodawca wskazuje zaopatrzenie w energię elektryczną / art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy /

Dalsza część normy art. 7 pozwala na rozróżnienie spośród zadań własnych gminy takich, które mają charakter fakultatywny oraz zadania własne obowiązkowe. Kryterium odróżniające je, określone jest przez treść art. 7 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym, zadaniami obowiązkowymi są takie, które w ten sposób kwalifikują uregulowania rangi ustawowej.

Rozróżnienie to ma o tyle istotne znaczenie, że zgodnie z poglądami doktryny prawa samorządowego uznanie przez ustawodawcę określonego zadania jako obowiązkowego powoduje, że na gminie [jej organach] ciąży obowiązek ich wykonania, od którego nie może się ona odstępować czy go w jakikolwiek sposób obowiązku tego ograniczyć, a członkowi wspólnoty samorządowej [mieszkańcowi gminy] służy roszczenie mające doprowadzić do jego rzeczywistej realizacji, w odniesieniu do indywidualnej sytuacji uprawnionego

/ por. w tej kwestii także uwagi Z. Niewiadomskiego i W. Grzelczaka w: Ustawa o samorządzie gminnym z komentarzem s. 12-13/ oraz stanowisko Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 31 stycznia 2014r, sygn. II CSK 183/13 /

Przykładem takiej kwalifikacji zadania własnego gminy jako obowiązkowego jest przepis art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo energetyczne [jedn. tekst DzU z 2012 poz. 1059 ze zm.] zgodnie z którym na gminie spoczywa m. in. obowiązek planowania i organizacji zaopatrzenia w m. in. energię elektryczną, na jej obszarze.

W zgodnym ujęciu przedstawicieli doktryny prawa administracyjnego materialnego, norma ta nie jest po stronie gminy źródłem obowiązku dostarczania mieszkańcom energii [w tym elektrycznej] tym, nie mniej jest ona zobowiązana, na podstawie tego przepisu do planowania i organizowania zapatrzenia wspólnoty w taką energię

/ por. w tej kwestii bliżej uwagi Marka Stefaniuka w komentarzu do prawa energetycznego - dostępnego wersji internetowej programu Lex a także orzeczenie Sądu Najwyższego z 7 lutego 2002, sygn.I CKN1002/99/

Starając się wyłożyć znaczenie użytego przez ustawodawcę w tym przepisie, nie do końca określonego pojęcia jakim jest organizowanie takiego zaopatrzenia, trzeba ocenić jako uprawnione stanowisko, iż w tym przypadku chodzi o proces tworzenia i funkcjonowania systemu o szczególnych cechach, złożonego z elementów technicznych i społecznych.

Elementy techniczne obejmują aktywny udział gminy w tworzeniu warunków dla powstawania nowych i właściwego wykorzystywania już istniejących urządzeń i instalacji służących zaopatrzeniu m. in w energię elektryczną w tym zapewnienia jej właściwego przesyłu, w granicach jednostki samorządowej. Elementy społeczne, w ramach obowiązków organizacji zaopatrzenia, to przedsięwzięcia z zakresu działalności informacyjnej i społeczno-organizatorskiej, dotyczącej roli i praw mieszkańców na rynku dostaw energii.

Zważywszy na wskazaną treść tego własnego, obligatoryjnego zadania gminy, nabycie nieruchomości, zajętej przez i wykorzystywanej tylko na potrzeby związane z korzystaniem z infrastruktury elektroenergetycznej i przesyłowej, która z uwagi na swój charakter i rozmiar istotnie wpływa na sposób dystrybucji energii nie tylko w mieście ale i w innych miejscowościach na obszarze gminy przez osobę fizyczną, doprowadzi do sytuacji w której gmina całkowicie utraci -posiadany dotąd - wpływ na sposób korzystania z tej infrastruktury, co wyłączy albo co najmniej istotnie ograniczy możliwość realizacji przez nią wskazanego wyżej zadania własnego.

Po wtóre przeniesienie na powoda własności tak zagospodarowanego gruntu, które stanowi element całego systemu przesyłu energii elektrycznej, gwarantującego mieszkańcom tworzącym wspólnotę samorządową, zaspokojenie jednej z ich podstawowych potrzeb zbiorowych, przy równoczesnym wyjaśnieniu przez J. Z., w toku sporu który wskazał na komercyjny cel, dotąd nabywanych od gminy gruntów / por. 71 v, nagarnie z rozprawy z dnia 29 kwietnia

2015r ; minuty 28-31 / każe postawić pytanie o zgodność czynności przenoszącej na niego prawo własności do niego ze społeczno - gospodarczym jego przeznaczeniem oraz zasadami współżycia społecznego.

Utrata przez jednostkę samorządu terytorialnego mającą obligatoryjnie zapewnić realizację potrzeb zbiorowych, prawa własności do elementów majątku , który jest niezbędny dla ich zapewnienia , a z drugiej strony , uzależnienie sposobu ich realizacji, chociażby w części od woli podmiotu , który nie jest zobligowany przepisami prawa do wykonywania obowiązków z tym związanych, jest sprzeczne ze społeczno gospodarczym praznaczeniem prawa do niego , albowiem , powinien służyć, na równych zasadach wszystkim członkom wspólnoty samorządowej.

W sprawie nie zostały ujawnione okoliczności faktyczne mogące uprawniać Sąd II instancji w stanowczej ocenie , że nowy nabywca - przedsiębiorca zmieniłby warunki na jakich infrastruktura elektroenergetyczna i przesyłowa na nieruchomości w N. będzie wykorzystywana przez spółkę - dystrybutora energii elektrycznej na mniej korzystne niż te , które obowiązywały w czasie, kiedy właścicielem gruntu była gmina . Tym nie mniej wskazany przez powoda w postępowaniu komercyjny cel nabycia dotąd szeregu nieruchomości od gminy o powierzchni łącznej około 30 ha i zajmowanie się także przez niego rynkowym obrotem nieruchomościami, nie może wykluczać takiej zmiany , na warunki bardziej uwzględniające interes czysto ekonomiczny nowego właściciela. Ta sytuacja z kolei mogłaby się przełożyć na pogorszenie warunków na jakich mieszkańcy , biorąc pod uwagę rozmiar terenu obsługiwany przez rozdzielnię w N. D. , znacznego obszaru gminy , mieliby zapewniony dostęp do energii elektrycznej.

Tego rodzaju konsekwencja przejścia prawa własności nieruchomości objętej sporem na powoda nie dałaby się pogodzić także z zasadami współżycia społecznego w tym szczególności zasadą poszanowania usprawiedliwionego interesu innych członków społeczności lokalnej , który pozostałby co najmniej zagrożony, gdyby został zrealizowany cel czynności do której zmierza powód formułując roszczenie dochodzone pozwem. W zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb usprawiedliwionemu pod względem faktycznym i w zakresie treści mieszczącemu się w granicach obowiązującego prawa interesowi społeczności lokalnej, należy nadać prymat przed interesem jednostki , szczególnie jeżeli jest on motywowany tylko argumentami natury ekonomicznej.

Z podanych wyżej przyczyn, oceniając ,że roszczenie powoda jest nieuzasadnione , Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 58 §1 i 2 kc.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 102 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc.

Stosując ją i na jej podstawie nie obciążając J. Z. (1) kosztami należnymi stronie przedziwnej, Sąd II instancji uznał , że u podstaw sporu stron znalazł się błąd organu strony pozwanej, a powód mógł być , także na etapie postępowania odwoławczego , w sposób usprawiedliwiony, przekonany o zasadności swojego roszczenia , szczególnie , że większość stawianych zarzutów apelacyjnych okazała się być trafna.

W tych okolicznościach obciążanie go kosztami na rzecz gminy nie dałoby się pogodzić z zasadami słuszności.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Andrzej Struzik SSA Jerzy Bess