

Sygn. akt: XII C 162/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Kieć
Protokolant:	protokolant sądowy Łukasz Rusinek

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko Gminie Z.

o złożenie oświadczenia woli i zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt XII C 162/13**

## UZASADNIENIE

**do wyroku z dnia 16 stycznia 2014 roku**

Powód R. W. wystąpił przeciwko pozwanej Gminie Miejskiej Z. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zgodnie z treścią zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia (...) roku, którego treścią jest sprzedaż nieruchomości gruntowej – działki nr (...) o powierzchni 404m<sup>2</sup>, zapisanej w księdze wieczystej KW (...), położonej w Z. przy ulicy (...), za cenę 58.417,72 zł oraz nieodpłatnego przeniesienia na powoda prawa własności znajdujących się na działce nakładów budowlanych.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 5000CHF tytułem odszkodowania oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód podniósł, iż pozwana wycofała się z realizacji zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia (...) roku, którego treścią była sprzedaż przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Nadto na skutek zaniechania przez pozwaną sprzedaż w/w gruntu, powód zmuszony był do dodatkowego zabezpieczenia kredytu hipotecznego, w związku z czym poniósł szkodę w wysokości 5000CHF.

Pozwana Gmina Miejska Z. w odpowiedzi na pozew (k.116-118) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podała, że w dniu 15 kwietnia 2003 roku pozwana zawarła umowę dzierżawy ze Z. P., (...) – Doradztwo (...), na okres 10 lat z prawem zabudowy wydzierżawionego terenu. Przedmiotem dzierżawy były działki o łącznej powierzchni 3ha1059m<sup>2</sup>, położone w Z. przy ul. (...) (obecnie (...)). Na mocy tej umowy dzierżawca zobowiązał się do wzniesienia na przedmiocie dzierżawy osiedla domów jednorodzinnych i wielorodzinnych. Wydierżawiający zobowiązał się dokonać cesji praw przysługujących dzierżawcy z tej umowy na osoby mające podpisane z dzierżawcą umowy o wybudowanie domu mieszkalnego, a następnie zbyć na rzecz tych osób w trybie bezprzetargowym przedmiot dzierżawy z zachowaniem przepisów o gospodarce nieruchomościami. Część nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy została zbyta w takim trybie. Czynności te zostały jednak zakwestionowane przez Regionalną Izbę Obrachunkową.. Gmina, pozostałe działki zabudowane na koszt inwestorów, zbywała w oparciu o art. 231 par. 2 kc; w takim trybie zostały zbyte wszystkie działki, za wyjątkiem nieruchomości dzierżawionej przez powoda. Powód, wraz z żoną A. W., zwrócili się do Prezydenta Miasta Z. o sprzedaż działki nr (...), na której jest posadowiony zajmowany przez nich dom, w 2004r. Pozwana Gmina wyraziła na to zgodę, jednakże powód zwrócił się o ustanowienia użytkownika wieczystego działki, zamiast sprzedaży jej własności, na co pozwana nie wyraziła zgody. Sporna działka została następnie przygotowana do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta Z. nr (...) z dnia(...).

Komplet dokumentów niezbędnych do podpisania umowy notarialnej został złożony w kancelarii notarialnej w dniu 14 sierpnia 2007 roku. Do podpisania umowy jednak nie doszło, gdyż wykonawca prac Z. P. oświadczył, że do czasu całkowitego uregulowania zobowiązań powoda, niełoży oświadczenia o nie roszczeniu prawa do nakładów budowlanych. Oświadczenie takie wykonawca nakładów budowlanych złożył dopiero w dniu 12.03.2009r., jednakże nastąpiło to w czasie gdy Regionalna Izba Obrachunkowa zakwestionowała również możliwość zbywania działek w trybie art. 231 par. 2 kc. W związku z powyższym zbycie przedmiotowej nieruchomości w oparciu o ustalenia i na warunkach określonych zarządzeniem nr (...) z dnia(...) nie ma obecnie uzasadnienia prawnego. Także żądanie odszkodowania jest bezpodstawne. W tym stanie rzeczy powództwo winno zostać oddalone.

Pozwana jednocześnie wskazała, iż obecnie A. i R. W. sporną działkę nr (...) dzierżawią na podstawie umowy z dnia 14.05.2013r., zawartej na okres od dnia 1.05.2013r. do dnia 30.04.2016r.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15 kwietnia 2003 roku pozwana zawarła umowę dzierżawy ze Z. P., (...) – Doradztwo (...), na okres 10 lat z prawem zabudowy wydierżawionego terenu. Przedmiotem dzierżawy były działki nr (...) o łącznej powierzchni 3ha1059m<sup>2</sup>, położone w Z. przy ul. (...) (obecnie(...)). Na mocy tej umowy dzierżawca zobowiązał się do wzniesienia na przedmiocie dzierżawy osiedla domów jednorodzinnych i wielorodzinnych. Wydierżawiający zobowiązał się dokonać cesji praw przysługujących dzierżawcy z tej umowy na osoby mające podpisane z dzierżawcą umowy o wybudowanie domu mieszkalnego, a następnie zbyć na rzecz tych osób w trybie bezprzetargowym przedmiot dzierżawy z zachowaniem przepisów o gospodarce nieruchomościami. Część nieruchomości przy ulicy (...) została zbyta w powołanym trybie, jednak Regionalna Izba Obrachunkowa zakwestionowała w protokole pokontrolnym z 2006 roku czynności polegające na cesji praw do nieruchomości, wynikających z zawartej umowy dzierżawy. Z uwagi na ten fakt pozostała część nieruchomości została zbyta w trybie art.231§2kc. W trakcie prowadzonej w 2008 roku kontroli sprzedaży nieruchomości gminnych, Regionalna Izba Obrachunkowa zakwestionowała przeniesienie własności nieruchomości w trybie art.231§2kc. Do tego czasu pozwana zbyła wszystkie nieruchomości przy ulicy (...), za wyjątkiem nieruchomości użytkowanej przez powoda.

Budynek mieszkalny położony w Z. przy ulicy (...) został wzniesiony przez Doradztwo (...) na koszt bezpośredniego inwestora – powoda i jego żony A. W., w oparciu o umowę o wykonanie robót budowlanych z dnia 15.10.2003r.

Na mocy umowy nr (...) z dnia 18 stycznia 2005 roku, powoda i jego żona zawarli z pozwaną gminą umowę dzierżawy gruntu stanowiącego działkę nr (...), w miejsce poprzedniego dzierżawcy Z. P..

Powód wraz z żoną, pismem z dnia 26 kwietnia 2004 roku, zwrócił się do Prezydenta Miasta Z. o sprzedaż działki nr (...), na której został wzniesiony budynek mieszkalny. Nieruchomość przy ulicy (...) została przeznaczona do sprzedaży

zarządzeniem Prezydenta Miasta Z. nr (...) z dnia 28 listopada 2005 roku w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przy ustaleniu wartości gruntu w wysokości 53.938,70 zł.

W odpowiedzi powód zwrócił się do Prezydenta Miasta Z. o zmianę trybu zbycia ze sprzedaży na oddanie działki z użytkowanie wieczyste, powołując się na zaświadczenie Prezydenta Miasta Z. z dnia 28 maja 2003 roku. Do zbycia nieruchomości nie doszło z uwagi, że obrót nieruchomościami mógł według pozwanej nastąpić wyłącznie w drodze sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość została następnie przygotowana do sprzedaży zarządzeniem Prezydenta Miasta Z. nr (...) z dnia (...), w trybie art.231§2kc, z rozłożeniem wynagrodzenia na raty. Cena gruntu została ustalona na kwotę 58.417,72 zł (.30). Komplet dokumentów niezbędnych do podpisania umowy notarialnej został złożony w dniu 14 sierpnia 2007 roku. Do podpisania umowy jednak nie doszło, gdyż wykonawca pracy Z. P. oświadczył, że do czasu całkowitego uregulowania zobowiązań powoda, niełoży oświadczenia o nie roszczeniu prawa do nakładów budowlanych. Oświadczenie takie wykonawca nakładów budowlanych złożył dopiero w dniu 12.03.2009r., jednakże nastąpiło to w czasie gdy Regionalna Izba Obrachunkowa zakwestionowała również możliwość zbywania działek w trybie art. 231 par. 2 kc.

Obecnie A. i R. W. sporną działkę nr (...) dzierżawią na podstawie umowy z dnia 14.05.2013r., zawartej na okres od dnia 1.05.2013r. do dnia 30.04.2016r.

### **okoliczności bezsporne, potwierdzone kserokopiami złożonych przez powoda dokumentów – k.6-51**

#### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie było zasadne.

Powód domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli zgodnie z treścią zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia (...) roku, którego treścią jest sprzedaż nieruchomości gruntowej – działki nr (...) o powierzchni 404m2, zapisanej w księdze wieczystej KW (...), położonej w Z. przy ulicy (...), za cenę 58.417,72 zł oraz nieodpłatnego przeniesienia na powoda prawa własności znajdujących się na działce nakładów budowlanych

Zgodnie z art.231§ kc, samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Do realizacji roszczenia wynikającego z powołanego przepisu konieczne jest zaistnienie wskazanych w nim przesłanek. Wśród nich jest przesłanka określająca, iż roszczenie może przysługiwać posiadaczowi samoistnemu. To posiadanie samoistne jest przeciwstawne posiadaniu zależnemu (art. 336 kc), czyli wykonywanego w ramach innego prawa niż prawo własności np. jako najemca, dzierżawca. Dzierżawca, czyli posiadacz zależny nie jest zatem uprawniony do domagania się przeniesienia własności gruntu w trybie art.231§1kc. Wskazać należy, iż dzierżawcą zabudowanego gruntu jest obecnie powód, dzierżawcą był też jego poprzednik prawny Z. P..

W konsekwencji powód nie mógł uzyskać skutecznego roszczenia z art. 231§ kc od swego poprzednika prawnego.

Nadmienić należy, iż do żądania realizacji roszczenia z art. 231§ kc konieczne byłoby również udowodnienie aktualnej wartości spornego gruntu; powód tego nie uczynił.

Ponadto należy nadmienić, iż współuprawnionym do realizacji ewentualnego roszczenia o wykup gruntu winna być również małżonka powoda A. W. (będąca współinwestorem i współdzierżawcą).

Wskazać warto, iż zgodnie z art.231§2kc, właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne

urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. (...) i uprawnienie jednak w tej mierze leży po stronie właściciela działki. (por. przy tym wyrok SN z dnia 21.09.2011r, I CSK 721/10, Lex nr 1050453).

Powód nie wykazał również ażeby powództwo dotyczące wykupu działki mogło być realizowane w oparciu o inną podstawę prawną. W szczególności nie wykazał on ażeby pozwana gmina zobowiązała się umownie, w stosownej formie (akt notarialny) do przeniesienia własności spornego gruntu, w oparciu o którą to umowę powód mógłby domagać się przymusowej realizacji roszczenia. Za taką podstawę roszczeń nie można uznać czynności w postaci zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia(...) roku.

Wskutek uznania, że brak jest podstaw prawnych dla żądania powoda dotyczącego o roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, Sąd powództwo oddalił.

Sąd oddalił także żądanie zasądzenia na rzecz powoda odszkodowania. Powód nie wykazał zasadności tego żądania ani jego wysokości. Powód roszczenie to kreował z obowiązku pozwanej sprzedaży na jego rzecz własności nieruchomości a żądanie to sąd uznał za niezasadne.

O kosztach procesu, stosownie do jego wyniku, orzeczono po myśli art.98kpc, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3600zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W skład kosztów wchodzi koszty zastępstwa procesowego według taryfy.

*/-/ SSO Andrzej Kieć*