

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Weigt

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa **H. Ł. (1) i H. Ł. (2)**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów H. Ł. (1) i H. Ł. (2) solidarnie na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 4.800 (czterech tysięcy ósmiuset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Małgorzata Janik-Białek

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 7 kwietnia 2016 r. i skierowanym przeciwko pozwanej Gminie M. S. powodowie H. Ł. (1) i H. Ł. (2) wnieśli o ustalenie nieważności § 5 ust. 2 i 3 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o obszarze 0.0722 ha, wpisanej do księgi wieczystej Nr (...), a zawartej dnia 10 sierpnia 2011 r. pomiędzy Gminą M. S. a H. Ł. (1) i H. Ł. (2), sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) w Kancelarii Notarialnej D. W. przed asesorem notarialnym P. G. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powyższe żądanie powodowie wskazali, że w dniu 10 sierpnia 2011 r. zawarli z pozwaną umowę kupna niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) z obrębem ewidencyjnego Nad O. 83, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W § 5 umowy wskazano, iż nabywcy zobowiązują się zbudować przedmiotową nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. zabudową wielorodzinną niską w terminie do dnia 10 sierpnia 2015 r., przy czym za zakończenie budowy przyjęto wykonanie stanu surowego zamkniętego. W umowie wskazano również, że w przypadku niezabudowania nieruchomości we wskazanym terminie powodowie zobowiązani będą zapłacić pozwanej karę umowną w kwocie 40.000 zł, bez względu na to czy gmina poniesie szkodę czy też nie. Po nabyciu nieruchomości powodowie podjęli czynności zmierzające do przygotowania koncepcji zabudowy przedmiotowej nieruchomości. 17 lutego 2012 r. powodowie wystąpili o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej linii zabudowy oraz zwiększenia powierzchni zabudowy do 50%. Mimo szeregu podejmowanych przez powodów działań gmina do chwili obecnej nie podjęła procedury zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Pismem z dnia 20 stycznia 2016 r. pozwana wezwała powodów do zapłaty kary umownej w kwocie 40.000 zł z uwagi na niezrealizowanie stanu surowego zamkniętego na działce przy ul. (...). W odpowiedzi na to wezwanie pełnomocnik powodów wskazał, iż zapis umowy określający karę umowną za niezabudowanie zakupionej przez powodów działki jest nieważny. W piśmie z dnia 22 lutego 2016 r. strona pozwana

podtrzymała swoje stanowisko co do żądania zapłaty kwoty 40.000 zł wywodząc nadto, że powodowie znali warunki przetargu i w akcie notarialnym zobowiązali się zabudowy przedmiotowej nieruchomości do dnia 10 sierpnia 2015 r. i zapłaty kary umownej w przypadku niezrealizowania tegoż zobowiązania.

W zakresie uzasadnienia prawnego powodowie wskazali, że w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zrezygnowano z unormowania zezwalającego na nałożenie obowiązku zagospodarowania nieruchomości przy jej sprzedaży. Art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste”. Przepis ten jasno i precyzyjnie stwierdza, że uprawnienie do ustalenia terminu i sposobu realizacji zagospodarowania odnosi się wyłącznie do terenów oddanych w użytkowanie wieczyste. W przedmiotowej sprawie powodowie nie nabyli jednak prawa wieczystego użytkowania, do którego odnosi się przywołany przepis, ale prawo własności, które jest konstytucyjnie chronione. Rozszerzenie ustawowego uprawnienia do określania terminów i sposobu zagospodarowania nieruchomości określonego w art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami do przeniesienia prawa własności nie jest dopuszczalne. Ochrona tego prawa zagwarantowana została bowiem w art. 21 ust. 1 oraz w art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także w przepisie art. 140 ustawy Kodeks cywilny. W ocenie powodów zapis zawarty w umowie o karze umownej za niedotrzymanie terminu zabudowy nieruchomości narusza wymienione w art. 353¹ kc kryteria swobody kontraktowej, co skutkuje jego nieważnością na podstawie art. 58 kc. Strony zawarły bezwarunkową umowę sprzedaży nieruchomości gminnej, a więc dokonały czynności prawnej, której essentialia negotii reguluje art. 535 kc przewidujący, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Powodowie uiszcili cenę i nabyli prawo do posiadania nieruchomości, swobodnego z niej korzystania i rozporządzania nią w zakresie określonym w art. 140 kc. Źródłem kary umownej jest stosunek cywilnoprawny określający podmioty (strony), ich prawa i obowiązki składające się na treść stosunku oraz jego przedmiot. Nie można domagać się zapłaty kary umownej w sytuacji gdy nie istnieje zobowiązanie. Powodowie podnieśli zatem zarzut nieważności § 5 ust. 2 zawartej w dniu 10 sierpnia 2011 r., repertorium A nr 5644/2011, w zakresie w jakim dotyczy on obciążenia karą umowną także z uwagi na niespełnienie przesłanek wynikających z art. 483 § 1 kc.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 lipca 2016 r. pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu wg. norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana wskazała, iż Powodowie do dnia dzisiejszego nie zabudowali spornej nieruchomości, co sami przyznają. Nie jest jednakże przedmiotem postępowania ustalenie przyczyn, dla których nie doszło do zabudowania nieruchomości, ale ustalenie, czy zapisy łączącej strony umowy są dotknięte sankcją nieważności. Nadto pozwana podniosła, iż nie sposób przyjąć, iż obowiązujące dotychczas zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiały powodom dokonanie zabudowy nieruchomości. Podkreślić należy, że nieruchomość była i jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę wielorodzinną niską. Oznacza to, że możliwe było na tym terenie wykonanie tego typu zabudowy. Jeżeli nawet szczegółowe zapisy planu nie odpowiadały projektowi powodów, to mogli oni zabudować nieruchomość w inny sposób, który to byłby zgodny z miejscowym planem oraz na jego podstawie możliwy do zrealizowania. Istotnym jest, że zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27.03.2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego. W związku z tym podlega on stosownej publikacji. Dodatkowo informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie były zawarte choćby w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Powyższe oznacza, że przed zawarciem umowy sprzedaży powodowie mogli bez przeszkód zapoznać się z postanowieniami planu oraz ustalić, jaki rodzaj zabudowy będzie możliwy do zrealizowania na przedmiotowej nieruchomości. Tym samym za nieuzasadnione uznać należy ewentualne twierdzenia powodów, iż nie zabudowali oni nieruchomości w związku z brakiem zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Pozwana podniosła również, iż procedura zbycia nieruchomości u pozwanej została uregulowana uchwałą nr XLI/52/97 Rady Miasta S. z dnia 29.12.1997 r. z późniejszymi zmianami w sprawie określenia zasad prowadzenia przez

Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy S. w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Zgodnie z art. 2 ust. 7 a Załącznika nr 1 do uchwały, Prezydent Miasta S. uprawniony jest do zbywania nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych przeznaczonych pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe z zachowaniem następujących zasad:

1. zbycie następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
2. uzyskania wstępnej akceptacji właściwych merytorycznie Komisji w zakresie wyboru formy zbycia (własność lub użytkowanie wieczyste) przed uzyskaniem opinii, o których mowa w ust. 2 niniejszego artykułu,
3. w przypadku rozbieżności stanowiska Prezydenta i właściwych merytorycznie Komisji co do wyboru formy zbycia sprawę rozstrzyga Rada Miasta.

Komisje Stałe Rady Miasta w przypadku dz. 18/30 zaakceptowały i uznały za właściwą sprzedaż prawa własności nieruchomości, stąd też pozwana dokonała wyboru takiej formy zbycia. W dalszej kolejności pozwana wskazała, że zgodnie z treścią § 5 ust. 1 lit. a umowy z dnia 10.08.2011 r. powodowie zobowiązali się do zabudowy nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. pod zabudowę wielorodzinną niską. Zatem postanowienia umowy nie zdeterminowały konkretnego sposobu zagospodarowania terenu, wręcz są w tym zakresie niezwykle ogólne, a jedynie w zakresie sposobu zabudowy odnoszą się do postanowień obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ zaś miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, powodowie niezależnie od tego czy zapis taki znalazłby się w umowie, czy też nie mogliby zagospodarować nieruchomość jedynie w sposób zgodny z miejscowym planem. Zatem sam obowiązek zabudowy nieruchomości ww. sposób nie stanowi ograniczenia prawa własności, gdyż ograniczenie to wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zakresie zatem zapisy umowy nie są podobne do zapisów stosowanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przy czym nie budzi wątpliwości okoliczność, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią ograniczenie prawa własności, jednakże jest to ograniczenie w granicach dopuszczalnych przez prawo. Podkreślenia wymaga, że prawo własności nie jest prawem bezwzględny, niepodlegającym ograniczeniom, kwestia ta wynika wprost z art. 140 kc.

Pozwana podniosła również, że okoliczność, iż nabywca nieruchomości powinien się zobowiązać do zabudowania nieruchomości w określonym terminie powinna być powodom znana jeszcze przed przystąpieniem do przetargu. W ogłoszeniu o przetargu również zawarta została informacja o obowiązku zabudowy i karze umownej. Powodowie przystępując zatem do przetargu mieli pełną świadomość odnośnie warunków nabycia nieruchomości. Powyższe potwierdza również protokół z przetargu, jak również oświadczenie pozwanych z dnia 28.06.2011 r., w którym wskazali, że znane im są warunki przetargu oraz zapoznali się ze stosowaną dokumentacją. Wobec powyższego należy przyjąć, że powodowie z pełną wiedzą oraz świadomością przystąpili do przetargu, a następnie zawarli umowę sprzedaży. Powyższe tym bardziej potwierdza, że wolą powodów było zobowiązanie się do zabudowania nieruchomości w terminie określonym przez pozwaną. Dodatkowo nie kwestionowali oni obowiązku zapłaty kary umownej. W przeciwnym bowiem przypadku nie przystąpiliby do przetargu. Pozwana podniosła, iż w świetle powyższych rozważań za nieuzasadniony uznaje zarzut powodów, jakoby nie istniało zobowiązanie do zapłaty kary umownej. Ponieważ zobowiązanie powodów do zabudowania nieruchomości w terminie jest ważne, ważne jest również ich zobowiązanie do zapłaty kary umownej. W sprawie została zawarta pomiędzy stronami umowa, kara umowna została zastrzeżona na wypadek niewykonania zobowiązania przez powodów oraz powodowie nie spełnili ciężącego na nich obowiązku. Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki kodeksowe w tym zakresie. Dlatego też powództwo winno ulec oddaleniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa stanowiąca pierwotnie własność Gminy M. S., położona w S. w obrębie ewidencyjnym nr (...) przy ul. (...), oznaczona numerem działki (...) o powierzchni 722 m² posiada urządzoną księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (...) i (...) w S. – w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 MN o przeznaczeniu terenu: zabudowa wielorodzinna niska. W § 53 ust. 3 Uchwały NR XXXII/624/05 Rady Miasta S. z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w S. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 22 poz. 417 wskazano dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 następujące ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu (kalenicy);
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%.

Dowód:

- wydruk z Dziennika Urzędowego Województwa (...) k. 16,162;
- mapa k. 163

Uchwałą Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. określono zasady prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy S. w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Zgodnie z art. 2 ust. 7 a Załącznika nr 1 do uchwały, Prezydent Miasta S. uprawniony jest do zbywania nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych przeznaczonych pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe z zachowaniem następujących zasad:

1. zbycie następuje w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
2. uzyskania wstępnej akceptacji właściwych merytorycznie Komisji w zakresie wyboru formy zbycia (własność lub użytkowanie wieczyste) przed uzyskaniem opinii, o których mowa w ust. 2 niniejszego artykułu,
3. w przypadku rozbieżności stanowiska Prezydenta i właściwych merytorycznie Komisji co do wyboru formy zbycia sprawę rozstrzyga Rada Miasta.

Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi Miasta S..

Dowód:

- informacja o pozytywnej opinii Komisji (...), Ochrony (...) k. 78;
- informacja o pozytywnej opinii Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa k. 79-80, 81
- informacja o pozytywnej opinii Rady osiedla (...) k. 77;
- wydruki uchwał k. 82-103

Komisje Stałe Rady Miasta w przypadku działki numer (...) zaakceptowały i uznały za właściwą sprzedaż prawa własności nieruchomości. Oświadczeniem woli z dnia 17 lutego 2011 r. Prezydent Miasta S. wyraził zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność

Gminy M. S., położonej w S. w obrębie ewidencyjnym nr (...) przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 722 m², na cele zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. pod zabudowę wielorodzinną niską. W pkt. 4 oświadczenia woli nr 124/ (...)/11 ustalono termin zakończenia zabudowy nieruchomości na 4 lata od daty zawarcia umowy sprzedaży. W pkt. 5 oświadczenia ustalono karę umowną w wysokości 40.000 zł w przypadku nie zabudowania nieruchomości w terminie ustalonym bez względu na to, czy Gmina M. S. poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. W pkt. 6 postanowiono, że co do obowiązku zapłaty kary umownej osoba, która wygra przetarg, w akcie notarialnym podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 kpc. W pkt. 7 ustalono, iż w przypadku zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości w obrocie wtórnym przed zrealizowaniem zobowiązań określonych w pkt. 1, 4 i 5 sprzedający sceduje te zobowiązania na kupującego. Brak przejęcia powyższych zobowiązań przez kupującego skutkować będzie dochodzeniem przez Gminę M. S. roszczeń finansowych do sprzedającego.

Przedmiotowa nieruchomość objęta została wykazem nr (...) wywieszonym do publicznej wiadomości w dniach od 28 lutego 2011 r. do 21 marca 2011 r. na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta S.. W treści wykazu oznaczono numer działki, powierzchnię, numer księgi wieczystej oraz wskazano przeznaczenie działki pod zabudowę wielorodzinną niską. Wskazano również, że przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) i (...) w S. – w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 MN o przeznaczeniu terenu: zabudowa wielorodzinną niską. W wykazie wskazano również, że nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do zabudowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Termin zakończenia zabudowy ustalono na 4 lata od daty zawarcia umowy. W pkt. 8 wykazu wskazano, że w przypadku niezabudowania nieruchomości w terminie czterech lat od daty zawarcia umowy nabywca nieruchomości zapłaci Gminie M. S. karę umowną w wysokości 40.000 zł bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. O wywieszeniu wykazu nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenie lub dzierżawę ogłoszono w Kurierze (...) z dnia 3 marca 2011 r. Informacja o przetargach nieruchomości ujawniona została na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta S..

Dowód:

- zeznania świadka W. L. k. 129-130
- oświadczenie woli nr 124/ (...)/11 k. 104-17;
- informacja o pozytywnej opinii Komisji (...), Ochrony (...) k. 78;
- informacja o pozytywnej opinii Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa k. 79-80, 81
- informacja o pozytywnej opinii Rady osiedla (...) k. 77;
- wydruki uchwał k. 82-103
- wykaz nr (...) k. 109-111;
- pismo z dnia 22.02. (...) k. 109
- informacja o wywieszeniu k. 112;
- informująca o przetargach - wydruk ze strony internetowej k. 113;
- kopia str. 23 Kuriera (...) z dnia 3 marca 2011 r. k. 116;
- kopia str. 6 Gazety (...) z dnia 12 kwietnia 2011 r. k. 117;

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) o numerze działki (...) opublikowane zostało w Gazecie (...) w dniu 12 kwietnia 2011 r. Informacja o ogłoszeniu przetargu wywieszona została na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta S. w dniach 12 kwietnia 2011 r. do 28 czerwca 2011 r. W warunkach przetargu wskazano, między innymi, że będąca przedmiotem przetargu nieruchomość leży w obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) i (...) w S. – w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 MN o przeznaczeniu terenu: zabudowa wielorodzinna niska. W pkt. 4 Informacji dodatkowych wskazano również, że nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do zabudowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz że termin zakończenia zabudowy ustala się na 4 lata od daty zawarcia umowy. W pkt. 5 wskazano, że w przypadku niezabudowania nieruchomości w terminie czterech lat od daty zawarcia umowy nabywca nieruchomości zapłaci Gminie M. S. karę umowną w wysokości 40.000 zł bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. W pkt. 6 wskazano, że co do obowiązku zapłaty kary umownej nabywca nieruchomości podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 kpc.

Dowód:

- zeznania świadka W. L. k. 129-130
- ogłoszenie o przetargu k. 118;
- informacja o wywieszeniu k. 121

W dniu 28 czerwca 2011 r. H. Ł. (1) i H. Ł. (2) złożyli oświadczenie, że są im znane warunki przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzanego w dniu 28 czerwca 2011 r. na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i że przyjmują je bez zastrzeżeń. Jednocześnie powodowie oświadczyli, że zapoznali się z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, Regulaminem przetargów, zasadami wpłaty i zwrotu wadium oraz że nieruchomość jest im znana. W protokole z przetargu wskazano, że małżonkowie H. Ł. (2) i H. Ł. (1) wylicytowali najwyższą cenę osiągniętą w przetargu w kwocie 394.910 zł w ramach prowadzonej przez H. Ł. (1) działalności gospodarczej pod firmą: (...) z siedzibą w S. przy ulicy (...) (kod pocztowy: 71-780), wpisanej do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta Miasta S. - pod numerem (...). W treści protokołu oferty nie złożyli żadnych wyjaśnień ani oświadczeń.

Dowód:

- oświadczenie k. 122
- protokół z przetargu k. 11-12;
- zeznania powoda H. Ł. (1) k. 151-152

Strony zawarły 10 sierpnia 2011 roku przed notariuszem umowę przeniesienia prawa własności działki gruntu nr (...) o obszarze 0,0722 ha (siedem arów i dwadzieścia dwa metry kwadratowe), położonej w S. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny Nad O. 83, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...).

W § 5 ust. 1 tej umowy H. Z. (...) działając w imieniu własnym i żony H. M. (...) zobowiązał się w związku z nabytą nieruchomością do:

- a) zabudowy nieruchomości w ciągu czterech lat od daty zawarcia niniejszej umowy tj. do dnia 10 sierpnia 2015 roku zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tj. pod zabudowę wielorodzinną niską (za zakończenie budowy uznane zostanie wykonanie stanu surowego zamkniętego obiektów

przewidzianych do realizacji zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o projekt budowlany obejmujący zagospodarowanie całej nabywanej nieruchomości, z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną niską),

b) wykonania we własnym zakresie i na własny koszt infrastruktury niezbędnej dla

realizowanej inwestycji,

c) zapewnienia właścicielom sieci przebiegających przez działkę swobodnego

dostępu do tych sieci w celu ich remontów, konserwacji, modernizacji i wymiany, a

przypadku kolizji z planowaną inwestycją do przełożenia ich na własny koszt w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci,

d) zabezpieczenia dla realizowanej inwestycji w obrębie nabywanej nieruchomości odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,-

e) przejęcia wraz z gruntem obowiązku usunięcia z terenu wszystkich bezumownych użytkowników.

W § 5 ust. 2 umowy wskazano, że w przypadku nie zabudowania nieruchomości w terminie określonym w ustępie 1 lit. a) tego paragrafu H. Z. (...) działając w imieniu własnym i żony H. M. (...) zobowiązuje się zapłacić Gminie M. S. karę umowną w wysokości 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych) bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości.

W § 5 ust. 3 umowy H. Z. (...) działając w imieniu własnym i żony H. M. (...) odnośnie wykonania swojego zobowiązania, co do zapłaty na rzecz Gminy M. S. kary umownej w wysokości 40.000,00 zł (czterdzieści tysięcy złotych) w przypadku nie zabudowania działki gruntu numer (...) o obszarze 0,0722 ha (siedem arów i dwadzieścia dwa metry kwadratowe), położonej w S. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny Nad O. 83, opisanej w § 1 aktu (nie wykonania stanu surowego zamkniętego obiektów przewidzianych do realizacji zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w oparciu o projekt budowlany obejmujący zagospodarowanie całej nabywanej nieruchomości, z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną niską) - w ciągu czterech lat od daty zawarcia niniejszej umowy tj. do dnia 10 sierpnia 2015 roku poddał się solidarnie rygorowi egzekucji z niniejszego aktu w myśl art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 40.000 (czterdzieści tysięcy złotych).

W § 6 umowy wskazano, że w przypadku zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości w obrocie wtórnym przed zrealizowaniem zobowiązań określonych w § 5 ust. 1 lit. a) i w § 5 ust. 2 tego aktu H. Z. (...) działając w imieniu własnym i żony H. M. (...) oświadcza, że sceduje te zobowiązania na Nabywcę. Strony oświadczają, że brak przejęcia powyższych zobowiązań przez Nabywcę nieruchomości będzie skutkować dochodzeniem przez Gminę M. S. roszczeń finansowych od H. Z. i H. M. małżonków (...).

Dowód:

-akt notarialny rep A nr 5644/20011 k. 13-19

W dniu 20 lutego 2012 r. powodowie złożyli do Biura (...) w S. wniosek o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego (...) teren el. PW.01 047 MN pkt 3 ppkt 1 o linię zabudowy jak w załączniku graficznym nr 1 oraz o zmianę w pkt. 4 - zwiększenie powierzchni zabudowy z podanej w planie 30 % na 50 %. W odpowiedzi na wniosek Biuro (...) w S. poinformowało powodów, że dla terenu, który jest przedmiotem ich wniosku, w chwili obecnej nie ma uruchomionej procedury sporządzenia zmiany m.p.z.p. (...). Pismem z dnia 03 grudnia 2013 r. Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa poinformowała Zastępcą Prezydenta Miasta S. o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku H. Ł. (1) o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla terenu elementarnego PW.01.047 MN. Pismem z dnia 25 maja 2015 r. H. Ł. (1) zwrócił się do Zastępcy Prezydenta Miasta S. z prośbą o wskazanie, kiedy będą wszczęte prace nad jego wnioskiem i kiedy planowane jest przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla terenu elementarnego PW.01.047 MN. Pismem

z dnia 4 lutego 2016 r. H. Ł. (1) wniósł skargę do Prezydenta Miasta S. oraz prośbę o interwencję w sprawie i spowodowanie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla terenu elementarnego PW.01.047 MN.

Pismem z dnia 9 lutego 2016 r. Zastępca Prezydenta Miasta S. poinformował powodów, iż w chwili obecnej dla terenu, w granicach którego znajduje się działka nr (...), nie ma uruchomionej procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W.”

Dowód:

- wniosek k. 20-24
- pismo z dnia 18 czerwca 2013 r. k. 25
- pismo z dnia 09.02.2016 r. k. 26;
- pismo z dnia 03.12.2013 r. k. 141;
- pismo z dnia 25 maja 2015 r. k. 142
- skarga k. 143-144
- zeznania powoda H. Ł. (1) k. 151-152

Pismem z dnia 20 stycznia 2016 r. Gmina M. S. wezwała H. Ł. (1) i H. Ł. (2) do zapłaty kwoty 40.000 zł tytułem kary umownej na podstawie § 5 ust 2 aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 10 sierpnia 2011 r. w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Pismem z dnia 4 lutego 2016 r. powodowie przedstawili swoje stanowisko sprawie podnosząc zarzut nieważności zapisu § 4 ust 2 i 3 aktu notarialnego rep A nr 5644/2011.

Pismem z dnia 22 lutego 2016 r. Gmina M. S. podtrzymała stanowisko dotyczące zapłaty kary umownej ponownie wzywając do jej zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 27
- pismo z dnia 04.02.2016 r. k. 28-29
- pismo z dnia 22.02.2016 r. k. 30-31

W dniu 17 maja 2016 r. Rada Miasta S. podjęła Uchwałę nr XIX/442/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) w S..

niesporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o ustalenie nieważności § 5 ust. 2 i 3 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o obszarze 0.0722 ha, wpisanej do księgi wieczystej Nr (...) okazało się niezasadne, dlatego też uległo oddaleniu.

Podstawę prawną niniejszego powództwa stanowi art. 189 k.p.c., w myśl którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Dopuszczalność powództw o ustalenie prawa lub stosunku prawnego została wyraźnie rozstrzygnięta w art. 189 k.p.c. Jest to przepis dopuszczający ustalenie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Celem

tego postępowania może być zarówno ustalenie pozytywne, jak i negatywne. Przepis art. 189 k.p.c. można więc traktować jako przepis, który przyznaje prawo do ochrony praw podmiotowych. Zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c. uznać należy, że decydujący dla korzystania z formy powództwa ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wyłącznie interes prawny powoda. Interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie. Przez „interes prawny” w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze sytuacji prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony jej żądającego, zachodzi interes prawny w jej uzyskaniu. O interes, o którym mowa w powołanym wyżej przepisie nie może być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda, ale obiektywnie – na podstawie sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Interes powoda musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również celem, o którym służy art. 189 k.p.c. Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Za ugruntowany w doktrynie i orzecznictwie uznawany jest pogląd, iż stwierdzenie braku interesu prawnego po stronie powoda skutkuje oddaleniem powództwa (por. Komentarz do Kodeksu Postępowania Cywilnego pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 1996r., teza IV 7 do art. 189 k.p.c. oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1949r., o sygn. Po C 428/48, nr 7, s. 128 wraz z w pełni aktualną glosą aprobującą W. Siedleckiego).

Stosownie do treści art. 58 § 1 i 2 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 kpc).

Legitymacja procesowa stron postępowania jak i istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia a także warunki i przebieg przetargu oraz fakt niezabudowania nieruchomości przez powodów w terminie wynikającym z umowy nie były przedmiotem sporu w niniejszej sprawie.

Istota sporu koncentrowała się na tym, czy w świetle prawa - z uwagi na treść art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. oraz treść art. 140 k.c. i art. 483 § 1 kc - zapisy § 2 i 3 umowy zawartej pomiędzy stronami są ważne.

Strony przewidziały możliwość żądania przez pozwaną Gminę kary umownej w przypadku niezabudowania nieruchomości w terminie 4 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży (§ 5 ust 2 umowy). Powodowie zobowiązali się w umowie, że zapłacą pozwanej karę pieniężną w kwocie 40.000 zł za niezabudowanie nieruchomości w określonym wyżej terminie.

Strona powodowa wskazywała, że powyższy zapis umowy wraz z zapisem z § 5 ust. 3 tj. oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § pkt. 5 kpc są nieważne podnosząc, iż uprawnienie do ustalenia terminu i sposobu realizacji zagospodarowania odnosi się wyłącznie do terenów oddanych w użytkowanie wieczyste, zaś w przedmiotowej sprawie powodowie nie nabyli prawa wieczystego użytkowania, do którego odnosi się przywołany przepis, ale prawo własności, które jest konstytucyjnie chronione. Rozszerzenie ustawowego uprawnienia do określania terminów i sposobu zagospodarowania nieruchomości określonego w art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami do przeniesienia prawa własności nie jest w ocenie powodów dopuszczalne. Ochrona tego prawa zagwarantowana została bowiem w art 21 ust. 1 oraz w art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także w przepisie art 140 ustawy Kodeks cywilny. W ocenie powodów zapis zawarty w umowie o karze umownej za niedotrzymanie terminu zabudowy nieruchomości narusza wymienione w art. 353¹ ke kryteria swobody kontraktowej, co skutkuje jego nieważnością na podstawie art. 58 kc. Nadto podnieśli, że nie można domagać się zapłaty kary umownej w sytuacji, gdy nie istnieje zobowiązanie.

Stosownie do treści art. 140 kc w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Art. 353¹ k.c. stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Stosownie zaś do treści art. 484 § 1 k.c., w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 37 ust. 1 stanowi, że z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. W niniejszej sprawie Gmina postanowiła zbyć sporną nieruchomość w drodze przetargu nieograniczonego, którego warunki były powodom znane. Wykaz nieruchomości do sprzedaży jak i warunki przetargu były bowiem podane do publicznej wiadomości, w tym ujawnione zostały dane dotyczące działki będącej przedmiotem przetargu poprzez wskazanie, że będąca przedmiotem przetargu nieruchomość leży w obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) i (...) w S. – w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 MN o przeznaczeniu terenu: zabudowa wielorodzinna niska. W pkt. 4 Informacji dodatkowych przetargu wskazano również, że nabywca nieruchomości będzie zobowiązany do zabudowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz że termin zakończenia zabudowy ustala się na 4 lata od daty zawarcia umowy. W pkt. 5 wskazano, że w przypadku niezabudowania nieruchomości w terminie czterech lat od daty zawarcia umowy nabywca nieruchomości zapłaci Gminie M. S. karę umowną w wysokości 40.000 zł bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. W pkt. 6 wskazano, że co do obowiązku zapłaty kary umownej nabywca nieruchomości podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 kpc.

Zasada swobody umów obejmuje także przyzwolenie na faktyczną nierówność stron, jeśli jest wyrazem ich woli. W ocenie Sądu, wola pozwanych ujawniła się w złożonym przez nich w dniu 28 czerwca 2011 r. pisemnym oświadczeniu, w którym wskazali oni, iż zapoznali się z warunkami przetargu i przyjmują je bez zastrzeżeń oraz że zapoznali się z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, Regulaminem przetargów, zasadami wpłaty i zwrotu wadium oraz że nieruchomość jest im znana. W ocenie Sądu świadomością powodów było objęte nie tylko przeniesienie prawa własności nieruchomości, ale także obowiązek zabudowania nieruchomości oraz powstanie dalszego stosunku zobowiązującego, regulującego wzajemne obowiązki i uprawnienia stron umowy sprzedaży w przyszłości na wypadek, gdyby powodowie nie zabudowali terenu w uzgodniony sposób w terminie oznaczonym w umowie. W ocenie Sądu powodowie zawierając umowę wyrazili świadomie zgodę na ograniczenie swoich uprawnień właścicielskich, a więc nie doszło do naruszenia art. 140 k.c., art. 21 ust 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. W granicach swobody kontraktowej, przewidzianej w art. 353¹ k.c. strony mogły bowiem ukształtować łączący je stosunek prawny według własnej woli, zaś do przekroczenia tych granic w ocenie Sądu nie doszło. Podzielić w tym zakresie należy pogląd strony pozwanej, że skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, powodowie niezależnie od tego, czy zapis taki znalazłby się w umowie, czy też nie, mogliby zagospodarować nieruchomość jedynie w sposób zgodny z miejscowym planem. Zatem sam obowiązek zabudowy nieruchomości w ww. sposób nie stanowi ograniczenia prawa własności, gdyż ograniczenie to wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 778). W tym zakresie zatem zapisy umowy zawartej między stronami nie są podobne do zapisów stosowanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przy czym nie budzi wątpliwości okoliczność, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią ograniczenie prawa własności, jednakże jest to ograniczenie w granicach dopuszczalnych przez prawo. Podkreślenia wymaga, że prawo własności nie jest prawem bezwzględnym, niepodlegającym ograniczeniom, kwestia ta wynika wprost z art. 140 kc.

Odnosząc się do powoływanego przez powodów w pozwie wyroku Sądu Najwyższego wydanego w sprawie o sygn. II CSK 563/13 podkreślić należy, że w orzeczeniu tym Sąd Najwyższy nie przedstawił wyводу podważającego dopuszczalność zastrzegania kar umownych na wypadek niewykonania obowiązków inwestycyjnych określonych w umowie sprzedaży nieruchomości. Sąd Najwyższy zarzucił bowiem Sądowi II instancji, że „zaniechał analizy charakteru prawnego przewidzianego w ust. 2 świadczenia pieniężnego nazwanego przez strony karą umowną oraz skutków jego zastosowania, nie rozważył więc, czy sposób ukształtowania tej swoistej sankcji finansowej za niedotrzymanie terminu zabudowy gruntu nie prowadzi do naruszenia zasad słuszności kontraktowej przez rażąco nierówne ukształtowanie praw i obowiązków stron, polegające w szczególności na nieproporcjonalności zastrzeżonej sankcji finansowej i braku jej powiązania ze skutkami wynikającymi dla Gminy z niedotrzymania przez powoda wskazanego w ustępie 1 terminu zabudowy gruntu”. W uzasadnieniu wskazano jednak, że zastrzeżenie kary umownej nie narusza w takiej sytuacji normy art. 140 k.c. Sąd Najwyższy wskazał wprost, że „brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżone postanowienie umowne narusza art. 140 k.c. przez niedopuszczalną ingerencję w zakres monopolu właścicielskiego powoda”.

W powoływanym przez stronę pozwaną orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lutego 2016 r. (I ACa 864/15) Sąd Apelacyjny wskazał, iż „w ramach swobody kontraktowej strony mogą zawrzeć w umowie sprzedaży nieruchomości różnego rodzaju postanowienia zabezpieczające interesy zbywcy na wypadek, gdyby nabywca nie wywiązał się z uzgodnień stron dotyczących zbywanej nieruchomości lub chciał ją odsprzedać innemu podmiotowi. Zastrzeżenie objęte sporem w niniejszej sprawie służyło zabezpieczeniu przyjętego w umowie obowiązku wykonania zabudowy. Zatem w umowie sprzedaży strony zawarły zobowiązanie kupującego do dokonania określonych inwestycji na spornej nieruchomości podporządkowanych planom powoda dotyczącym zapewnienia spójności zabudowy (ładu architektonicznego) w sąsiedztwie nieruchomości. Obowiązek kupującego w tym zakresie został określony w ramach czasowych a jego terminowe wykonanie zabezpieczone zastrzeżeniem kary umownej na wypadek zwłoki. W istocie więc obowiązek wykonania inwestycji zawarty w umowie sprzedaży stanowił dodatkowe postanowienie umowne służące realizacji celów sprzedawcy w zakresie zapewnienia odpowiedniego zagospodarowania przestrzeni w części miasta, w której znajdowały się objęte przetargiem nieruchomości”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażonego w powoływanym wyżej orzeczeniu „zastrzeżenie obowiązku dokonania określonej inwestycji na nabywanej nieruchomości nie jest sprzeczne z istotą i celem umowy sprzedaży, zważywszy zwłaszcza na to, że stroną tej umowy była Gmina, która z mocy powołanych wyżej przepisów ustawy o samorządzie gminnym posiada obowiązki publicznoprawne w zakresie dbałości o szeroko rozumiany ład przestrzenny i gospodarowanie nieruchomościami. Zgodne więc z działalnością samorządu gminnego będzie zawieranie umów, mocą których inwestorzy zostaną zobowiązani do udziału w realizacji zamierzeń gminy w zakresie ładu przestrzennego. Zobowiązania tego rodzaju będą miały charakter względny (odnoszą się wyłącznie do dłużnika), a zaniechanie ich wykonania będzie rodziło odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c. Zobowiązania te nie wpływają na sferę uprawnień właścicielskich wykonywanych przez nabywcę w stosunku do nieruchomości, a zatem nie ograniczają możliwości zbycia lub innego rozporządzania nieruchomością. W przypadku zbycia nieruchomości odpowiedzialną za wykonanie obowiązków inwestycyjnych pozostanie więc strona umowy (lub osoba, która w jej miejsce wstąpi w sferę stosunku obligacyjnego). Nie będzie więc odpowiedzialnym za wykonanie obowiązków inwestycyjnych nowy właściciel nieruchomości, jeśli nie wstąpi on zarazem w miejsce zbywcy w sferę omawianych obowiązków obligacyjnych (np. w następstwie umowy o przejęcie długu).”

Przenosząc powyższe rozważania wprost na grunt niniejszej sprawy wskazać dodatkowo należy, że zastrzeżona w § 5 ust 2 umowy sprzedaży nieruchomości kara umowna ma charakter świadczenia jednorazowego, nie była rozciągnięta w czasie, nie stwarzała zatem dla nabywców zobowiązania o nieokreślonym czasie trwania. W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że kara umowna może być zastrzegana także na wypadek zwłoki dłużnika w spełnieniu świadczenia niepieniężnego (art. 476 k.c.) jako jednej z postaci nienależytego wykonania zobowiązania. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie ma podstaw, by uznać, że zastrzeżenie kary umownej sprzeciwia się jej celowi lub istocie

(naturze) kreowanego stosunku prawnego. Reasumując, w ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, by zastrzeżenie kary umownej między stronami naruszało normę art. 353¹ k.c. i jako takie było nieważne na podstawie art. 58 § 3 k.c.

Twierdzenia powodów, iż brak rozpoczęcia zabudowy nieruchomości jest spowodowany tym, że mimo wniosków powodów Gmina nie przystąpiła do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) dla terenu elementarnego PW.01.047 MN zgodnie z żądaniami powodów nie stanowią wystraszającej przesłanki do uznania nieważności postanowienia zawartego w § 5 ust 2 umowy. Jak wynika z udostępnionych publicznie przed rozstrzygnięciem przetargu informacji będąca przedmiotem przetargu nieruchomość leży w obszarze Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) i (...) w S. – w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 MN o przeznaczeniu terenu: zabudowa wielorodzinna niska. W § 53 ust. 3 Uchwały NR XXXII/624/05 Rady Miasta S. z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w S. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 22 poz. 417 wskazano dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.W.01.047 następujące ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m liczonej do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu (kalenicy);
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako uchwała Rady Miasta S. jest aktem prawa miejscowego, który jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które go ustanowiły (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). Nic nie stało zatem na przeszkodzie, by powodowie przed przystąpieniem do przetargu zapoznali się z zapisami planu, które stanowiły informację powszechnie dostępną na terenie województwa (...), gdyż opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 28 lutego 2005 r. Plan przewidywał oznaczenie linii zabudowy oraz ograniczenie zabudowy przedmiotowej działki do 30 % . Informacja ta ma w ocenie Sądu istotne znaczenie dla planowania inwestycji na danym terenie a powodowie, skoro planowali zabudować nabywaną działkę, winni te uwarunkowania w swoich planach i projektach uwzględnić i zapoznać się z obowiązującymi dla danej działki zapisami przed złożeniem oferty zakupu i zobowiązaniem się do jej zabudowy. Co istotne, powodowie nabyli działkę nr (...) w ramach prowadzonej przez H. Ł. (1) działalności gospodarczej, zatem należy w ich działaniu wymagać podwyższonej staranności w zakresie przygotowania inwestycji. Tymczasem powód zeznał, że informację o ograniczeniu powierzchni zabudowy działki do 30 % powziął dopiero po zauważeniu tego przez projektanta już po zawarciu umowy sprzedaży. Powód przyznał, że przed przystąpieniem do przetargu nie zapoznał się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak zarzut, że Gmina nie ujawniła tego w ofercie przetargu, nie jest zasady. Była to bowiem informacja powszechnie dostępna i przy zachowaniu należytej staranności powodowie mogli powziąć w tym zakresie wiedzę i nie decydować się za zakup działki, jeżeli podany procent zabudowy nie odpowiadał ich zamierzeniom. Poza sporem pozostaje fakt, że powód zgłaszał wnioski o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy, jednak fakt, iż Gmina nie przystępowała do prac z tym związanych przez okres kilku lat nie uzasadnia uznania zapisu dotyczącego kary umownej za nieważny. W niniejszym przypadku nie znajduje także zastosowania art. 387 § 1 k.c., który stanowi, iż umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. Świadczeniem niemożliwym określa się bowiem świadczenie niedające się urzeczywistnić, inaczej niewykonalne, tj. takie, które jest obiektywnie niemożliwe - gdy nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba (wyrok SA w Białymstoku z 18 marca 2013 r., I ACa 872/12, LEX nr 1294705). Takowe świadczenie nie występuje jednakże w niniejszym przypadku. Powodowie nie wykazali bowiem, że zabudowa działki zgodnie z uwarunkowaniami obowiązującego w dniu jej zakupu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niemożliwa.

Powodowie podnieśli, że wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienie do ustalenia terminu i sposobu realizacji zagospodarowania nieruchomości odnosi się wyłącznie do terenów oddanych w użytkowanie wieczyste a analogiczna regulacja dotycząca sprzedaży nieruchomości obowiązująca w poprzedniej regulacji ustawowej nie została przeniesiona do aktualnej. Jednakże w ocenie Sądu strony w ramach zasady swobody umów mogły ułożyć istniejący między nimi stosunek prawny wedle swojego uznania a regulacje zamieszczone w § 5 ust 1, 2 i 3 umowy, jak już wskazano wyżej, nie naruszają granic tej zasady. Wobec powyższego powództwo o ustalenie nieważności zapisów § 5 ust 2 i 3 ww. umowy musiało ulec oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów, których autentyczności i wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd dał wiarę dowodom stanowiącym podstawę dokonanych ustaleń faktycznych, jako spójnym, logicznym i znajdującym wzajemne potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Za wiarygodne w całości Sąd uznał również zeznania świadka W. L. oraz zeznania powoda, albowiem korespondowały one z dowodami z przedłożonych przez strony dokumentów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty obrony strony pozwanej, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.) na kwotę 4.800 zł za reprezentację w sprawie adekwatnie do wartości przedmiotu sporu. Stosownie do treści § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 12 października 2016 r.) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji, co uzasadnia zastosowanie w niniejszej sprawie § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu, czyli w dniu 7 kwietnia 2016 r.

Mając na uwadze powyższą argumentację orzeczono jak w sentencji.

SSR Małgorzata Janik - Białek

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować terminowe sporządzenie uzasadnienia.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron zgodnie ze złożonymi wnioskami.
3. Zwrócić właściwym sądom akta o sygn. X GC 850/12, akta SA w S. o sygn. I ACa 864/15 oraz akta SA we W. o sygn. I ACa 1222/13.
4. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
5. Akta przedłożyć po upływie pisma lub za 30 dni od wykonania zarządzenia.

SSR Małgorzata Janik - Białek

S., dnia 19 maja 2017 roku