

Transkrypcja uzasadnienie orzeczenia zapadłego w dniu 27.08.2015 r., sygn. akt I C 1096/13

Powódka żądała od pozwanego zapłaty łącznie kwoty 76.000 złotych, wywodząc te roszczenia w stosunku do pozwanego to jest pozycja artykułu 129 Ustawy prawo ochrony środowiska także uzupełniająco wskazane były, były też odniesienia do zasad ogólnych, czyli zasad o odpowiedzialności odszkodowawczej uregulowanych w przepisach Kodeksu cywilnego, a to wszystko było związane z, z ograniczeniami, jakie wprowadzała Uchwała numer (...) sejmiku województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w ramach, której został utworzony obszar ograniczonego używa..., użytkowania dla (...) imienia F. C. w W., zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska. Uchwała ta weszła w życie 3 sierpnia 2011 roku i w pierwszym rządzie strona powodowa właśnie wywodziła te roszczenia z faktu tego oddziaływania w sferze prawnej powódki zręczoną uchwałą w płaszczyźnie właśnie regulacji ustawy owej [**ns 00:21:41.291**] właściwa artykułu 129 Ustawy prawo ochrony środowiska, a uzupełniającą [**ns 00:21:47.120**] może ten przypadek być rozpatrywany na gruncie także przepisów ogólnych. Sąd ustalił i zważył, co następuje. Z tych okoliczności faktycznych, które miały tutaj znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają przymiot okoliczności bezspornych. Są to mianowicie te okoliczności, które, które dotyczą zawarcia kolejnych umów, to znaczy umowy numerem (...) z dnia 31 maja, kolejnych aneksów do tej umowy, czyli, czyli aneksu z 5 maja 2009 roku, a także aneksy, aneksy z 30 sierpnia 2010 roku, 11 stycznia 2010 roku i ostatecznie zwieńczeniem tego stanu faktycznego jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego z 15 listopada 2011 roku, która stanowi jakby wykonaniu, umowa została zawarta w wykonaniu poprzednich umów. Mocą tej ostatniej umowy nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, przeniesienia jego własności na rzecz powódki i przeniesienia udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego garażu wraz z umową o podział do korzystania. To są te okoliczności, te fakty, które [**ns 00:23:29.728**] na całokształt stanu faktycznego. I mówiąc czy sygnalizując w tym miejscu roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem słusznie strona pozwana podnosi, iż powódce nie przysługuje legitymacja czynna w tym procesie. Brak legitymacji czynnej powódki wynika z kilku aspektów, a każdy z tych aspektów jest wystarczający z kilku przyczynach z tych przesłanek i wystarczająca do odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej, mianowicie zasygnalizuje jest to brak podmiotu prawa, brak przedmiotu prawa. Następna okoliczność to jest możliwość rozwiązania umów tych, które poprzedzały zawarcie umowy już ostatecznej. Następnie jest ta okoliczność, iż cena winna przy zakupie tej nieruchomości uwzględniać wszelkie oddziaływania w tym także ograniczenia płynące zręczonej uchwały i jako kolejna okoliczność jest możliwość kształtowania stosunku pomiędzy powódką, a podmiotami, z którymi zawierała umowy w tym umowy, o które strona powodowa traktuje, jako umowy przedwstępne, a które w ocenie Sądu należy traktować, jako umowy deweloperskie, możliwość traktowania obowiązków wynikających z tych umów łącznie z odwołaniem się do Sądu, do Sądu w ramach skorzystania z instytucji klauzuli rebus sic stantibus i powołania się na, na przepis artykułu 357(1) Kodeksu cywilnego, czyli wykazaniem, iż nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków, stosunków w ramach zobowiązania. I teraz rozwijając te poszczególne kwestie należy stwierdzić po pierwsze, iż powódce nie przysługiwała [**ns 00:25:52.880**] legitymacja procesowa do wystąpienia z przedmiotowymi roszczeniami, albowiem powódka nabyła przedmiotową nieruchomość położoną w obszarze ograniczonego użytkowania utworzony na mocy uchwały siedemdzies..., numer (...), która to uchwała weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku. Natomiast powódka zawarła umowę na podstawie, której nabyła nieruchomość w dniu 15 listopada 2011 roku, a więc w chwili zawierania tej umowy powódka de facto i de iure godziła się na nabycie nieruchomości w położonej w strefie ograniczonego użytkowania utworzonej na mocy uchwały numer (...) za cenę wskazaną w tej umowie. Lokal powódki został wyodrębniony jak już wskazaliśmy na mocy tej przywołanej umowy z 15 listopada 2011 roku, przy czym podkreślam, iż wniosek do Sądu wieczysto..., wieczystoksięgowego wpłynął w dniu 17 listopada 2011 roku, a zatem już po wejściu w życie zręczonej uchwały numer (...). Teraz treść, analiza, wykładnia przepisu artykułu 129 Ustawy o, ustawy prawo ochrony środowiska wskazuje w ocenie Sądu w sposób niebudzący wątpliwości, iż czynnie legitymowanym do wystąpienia z przewidzianym w tym przepisie roszczeniami jest właściciel, któremu prawo własności do nieruchomości przysługiwało w dniu, w dniu wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, ewentualnie prawo takie przysługiwało jego następcy prawnego, prawnemu czy to pod tytułem ogólnym czy szczególnym. Natomiast powódka nie była właścicielem w chwili wejścia w życie ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Z tym trzeba tutaj dokonać zastrzeżenia, iż ponieważ nie istniał przedmiot prawa i nie istniał podmiot prawa to w analizowanym

przypadku nie ma mowy o sytuacji takiej, takiej, w której orzecznictwo, doktryna dopuszcza wywodzenie tej legi..., legitymacji z faktu następstwa prawnego w stosunku do podmiotu, który miał status właściciela, a w chwili wejścia w życie ograniczeń wynikających zrzeczonej uchwały. Innymi, że, innymi słowy powódka mogłaby się powoływać na fakt następstwa prawnego w stosunku do spółdzielni... zrzeczonej spółdzielni mieszkaniowej gdyby istniało prawo w chwili wejścia w życie tych ograniczeń, takie prawo w ogóle nie istniało, bo odrębna własność lokalu została jak już Sąd wskazał ustanowiona mocą przywołanej umowy z 15 listopada 2011 roku, a prawo de facto powstało wraz z wpisem do wraz z umo..., data jest wsteczna do wniosku, czyli tutaj dete..., determinuje jakby kwestia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. W związku z tym o żadnym następstwie właściciela mowy być nie może. Natomiast nie mamy tutaj w analizowanym przypadku śladu na to, że jakiegokolwiek roszczenia, jakie by ogólnie przysługiwały stronie, spółdzielni mieszkaniowej, której członkiem była powódka zostały na nią przelane w drodze cesji w szczególności, aby były przelane jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze. Czyli podkreślam tę część wyводу w chwili wejścia w życie uchwały powódka nie była właścicielem, nie miała przymiotu właściciela, co więcej nie istniało w ogóle prawo, czyli przedmiot prawa nie istniał lokal, który nie istniał od dawna tym bardziej nie istniało prawo, odrębne prawo do lokalu. To jest jakby pierwsza kwestia. Druga, druga okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia sprawy to jest wynika z treści umów, które powódka przedłożyła, otóż nie są to umowy przedwstępne, żadną miarą jest to przykład umów, które wy..., jakby wyczerpują, co do treści, charakteru były tak zwane umowy deweloperskie one, one są zawierane w specyficznym układzie, bo są zawierane przez tak zwanego inwestora powierniczego, który działa jakby na rzecz spółdzielni i tu jest ten powiązany element spółdzielczy, czyli konieczność nabycia przez powódkę statusu członka spółdzielni nie mniej nie zmienia to oglądu, że jest to taki posłużenie się klasycznym modelem umowy o...wybudowanie budynku, budynku tym wyodrębnienie lokali. W tym konkretnego lokalu i zobowiązanie do przeniesienia własności takiego już wyodrębnionego lokalu, wyodrębnionego lokalu ustanowienie odrębnej własności lokalu, czyli jak gdyby ujawnienie i powstanie prawa, i zobowiązanie do przeniesienia tego prawa na rzecz podmiotu uprawnionego, czyli tutaj w tym przypadku powódki. Nie jest to umowa przedwstępna, umowa przedwstępna ona określa wprost przedmiot, przedmiot prawa i określa wszystkie elementy istotne, wszystkie [**ns 00:32:44.038**] umowy łącznie z, z nie tylko terminem wykonania, ale z ceną, przy czym musi to być określone, dokładnie określona cena a nie jak chodzi w tych już przywołanych umowach, poczynając od umowy z 31 maja 2007 roku. Jest umowa tutaj o cenie zapłaty, jako w pewnym sensie kwoty wstępnej, a ostatecznie rozliczenie kosztów miało nastąpić w okresie późniejszym, tutaj jest to przez analogię chyba do prawa objętego kwestii pokrycia podłóg, wylanego beton, tą konstrukcją są tutaj strony operowany. Zwracam także uwagę, że wszystkie kolejne umowy, te, które poprzedzały umowę ostateczną przewidują możliwość ich rozwiązania, znaczy dokładnie rozwiązania tej umowy podstawowej, prawda, bo kolejne to były umowy zmieniające umowę z dnia 31 maja 2007 roku. I między innymi w pierwotnej umowie, jaki to kolejnych jej aneksach, w paragrafie 10 tych, tych umów wskazane, wskazane jest, wprost, iż finansujący ma prawo rozwiązać umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia składając pisemne oświadczenie. I jak to miało się odbywać, jak miało się dokonywać rozliczenia określa paragraf między innymi 11 tych otrzymywanych umów, czyli nie było niemożliwe rozwiązanie umowy, a zatem powódka nie musiała przystępować do zawarcia umowy tej ostatecznej. W związku z tym miała wpływ na to, aby nie nastąpił po jej stronie jakikolwiek uszczerbek majątkowy, bo w każdym bądź razie, jeśli ten uszczerbek miałby wystąpić, to tylko chyba w takim zakresie, w jakim powódka próbowałaby wykazywać, że na, na etapie ewentualnie odstąpienia od umowy z powołaniem się na wymianę tych okoliczności. Z, przy czym z umów wynika, że wcale nie musiałaby się legitymować jakimiś szczególnymi przesłankami do skorzystania z zawilości, z rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, no poniosła z tego tytułu określone koszty, bądź też, że Spółdzielnia bądź inwestor ten obierniczy [**? 00:35:24.921**] potracił sobie jakieś, jeśli w ogóle, czyli de facto sprowadzałoby się do tak zwanego interesu jednego umowy. Tymczasem no nie sposób się jest zgodzić, aby w płaszczyznach artykułu 129 Ustawy o prawo o ochronie środowiska, czy też przepisów ogólnych artykułu 415 i następnych Kodeksu cywilnego, można byłoby logicznie wiązać odpowiedzialność pozwanego, odpowiedzialność odszkodowawczą, za takie działania, co do, to czy może inaczej, za takie skutki, które mogły być moderowane przez powódkę, czyli powódka miała wpływ w ogóle na, na ich wystąpienie. Powódka mogła spokojnie do tej umowy znaczy tą, tą umowę rozwiązać, bądź też na etapie przystępowania do zawarcia umowy mogłaby negocjować warunki tej umowy z powołaniem się na tych, zmianę okoliczności, jaka nastąpiła pomiędzy między zawarciem umów poprzedzających zawarcie umowy ostatecznej, które zobowiązywały obie strony do, do przystąpienia do tego aktu notarialnego a samym datą już zawarcia umowy tej ostatecznej. To oczywiście leżało w granicach swobody

kontraktowej stron i wcale nie jest wykluczone, iż kontrahent powódki zreflektowałby się i uwzględniłby tutaj żądania powódki, miarkowania tego ostatecznej ceny, za jaką nastąpiło nabycie rzeczowego prawa, właśnie z powołaniem się na zmianę tych okoliczności, na zmianę oddziaływania na znacznie większą zdaniem powódki dolegliwość związaną z ruchem, jaki jest wykonywany związku z funkcjami pełnionymi przez (...). W związku z tym, nie sposób ani z powołaniem się na normę szczególną w przepisach artykułu 129 Ustawy o ochronie środowiska, jak i przepisy ogólne, nawet przepisy Kodeksu cywilnego wywieść w tym fragmencie odpowiedzialności odszkodowawczej od pozwanego, skoro tego przymiotu właśnie powódka nie posiadała szczególnego przymiotu w płaszczyźnie artykułu 129 Ustawy prawo o ochronie środowiska. Natomiast na gruncie przepisów ogólnych no należałoby uznać, że miała absolutną swobodę w tym, aby zdeterminować czy te w ogóle skutki nastąpią czy nie nastąpią. Z braku porozumienia stron, czyli z braku możliwych chęci uwzględnienia, uwzględnienia przez kontrahenta powódki tego faktu, iż nastąpiła zmiana okoliczności, która mogłaby rzutować na wysokość świadczenia spełnianego przez powódkę, pozostawała jeszcze, pozostawała jeszcze kwestia tego, iż strony mogły zawrzeć, zwłaszcza powódka, mogła w relacjach ze swoim kontrahentem z braku jego woli, nawet sięgnąć do instytucji o charakterze oczywiście szczególnym wyjątkowym, ale tutaj taka sytuacja jak najbardziej wystąpiła z powołaniem się na klauzulę rebus sic stantibus, czyli przypomnę państwu, to jest sytuacja, o której jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienia świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy Sąd może po rozważeniu interesu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy, to jest artykuł 357 ze znaczką 1 zdanie pierwsze Kodeksu cywilnego. I rekapitulując, podsumowując należy wstawać, że te wszystkie przyczyny plus ta okoliczność, że w chwili zawarcia, zawierania umowy w dniu 15 listopada 2011 roku, powódka powinna była, powinna była według swojego najlepiej pojętego interesu tak działać, aby cena wskazana w tym akcie notarialnym z 15 listopada 2011 roku odzwierciedlała rzeczywistą wartość naturalnego prawa, roszczenie powódki należy uznać za bezzasadne. Ten ostatni jakby akapit wypowiedzi Sądu, on sprowadza się do tego, że to rzeczą powódki było to, aby wartość faktycznie odzwierciedlała wartość rynkową. Przecież powódka miała wiedzę o tej uchwale, albo powinna była mieć tę wiedzę o wejściu w życie rzeczonyj, rzeczonyj uchwały numer (...) a czy powinna była mieć wiedzę w takim założeniu, iż przy zachowaniu należytej staranności każda osoba, która roztropnie prowadzi swoje sprawy powinna mieć tego rodzaju wiedzę, a zatem powódka działając racjonalnie powinna uwzględniając ten aspekt wpłynąć na ostateczną treść zawartego aktu. Skoro, skoro tego nie uczyniła to trudno mówić tu o jakimkolwiek pokrzywdzeniu, poszkodowaniu przez pozwanego pani powódki ani, i to zarówno w płaszczyźnie przepisów ogólnych jak i nie sposób tutaj wywieść roszczenia wywodzonego z normy szczególnej jak tam jest w przepisach artykułu 129 Ustawy o ochronie środowiska. W tych wszystkich zarzutach Sąd orzekł jak na wstępie konsekwencją przegranego sporu jest konieczność poniesienia kosztów postępowania w tym zakresie te koszty postępowania po stronie pozwanej sprowadzają się mi tylko do kosztów zastępstwa procesowej i opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, a z uwagi na wartość dochodzonego przez powódkę żądania, wysokość stawki wynika z treści paragrafu 6 punkt, 6 czyli kwota 3600 złotych zgodnie, zgodnie z przepisami rozporządzenia z dnia 16 grudnia 2013 Rady Ministrów w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad w sprawie zastępstwa procesowego sprawowanego przez radców prawnych.