

Sygn. akt I ACa 647/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Artur Kowalewski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto Ś.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S.

o zapłatę

oraz z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S.

przeciwko Gminie Miasto Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 8 kwietnia 2015 r., sygn. akt VIII GC 571/13

***I. oddala apelację (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S.,***

***II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. na rzecz Gminy Miasto Ś. kwoty odpowiednio: 2.700 (dwa tysiące siedemset) i 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach.***

***SSA Danuta Jezierska SSA Dariusz Rystał SSA Artur Kowalewski***

***Sygn. akt I ACa 647/15***

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto Ś. złożyła przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozew o zasądzenie kwoty 75.689,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 r. i kosztami postępowania, z tytułu należności wynikających z umowy z dnia 19 października 2009 r., nr (...), o współdziałanie w realizacji zadań inwestycyjnych w ramach polityki parkingowej w mieście Ś..

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana wskazała w szczególności, że w związku z odpadnięciem podstawy prawnej do zawarcia tej umowy tj. uchwały Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r., pismem z dnia 9 marca 2011 r. uchylła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 19 października 2009 r. wskazując, iż oświadczenie zawarte w umowie zostało złożone przez nią pod wpływem błędu oraz groźby wywołanej przez powódkę, z czego błąd poległ na wywołaniu w pozwanej błędnego przeświadczenia o obciążającym ją obowiązku zawarcia umowy wynikającej z uchwały Rady Miasta Ś., a groźba polegała na bezprawnym zagrożeniu odmową wydania pozwolenia na budowę w przypadku odmowy zawarcia przez pozwaną w/w umowy.

W dniu 16 grudnia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wystąpiła przeciwko Gminie Miasto Ś. o zapłatę kwoty 357.800,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od kwot: 151,377,09 zł od dnia 10 marca 2011 roku i 206.423,80 zł od dnia 10 marca 2011 roku.

Pozew ten został wniesiony w elektronicznym postępowaniu upominawczym.

W dniu 20 lutego 2014 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwana Gmina Miasto Ś. złożyła sprzeciw. W sprzeciwie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pismem z dnia 4 września 2014 roku powódka dokonała uzupełnienia pozwu. Wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 357.800,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 10 marca 2011 roku. Żądanie to obejmowało kwotę uiszczoną przez powódkę tytułem realizacji dwóch umów zawartych z Gminą Miasto Ś., a więc umowy (...) oraz umowy (...).

Postanowieniem z dnia 1 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie na podstawie art. 219 k.p.c. zarządził połączenie sprawy VIII GC 436/14 ze sprawą VIII GC 571/13 celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie XIII Wydziału Gospodarczego w dniu 23 grudnia 2014 roku zostało dokonane przekształcenie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową.

Dla porządku wskazać należy, że Gmina Miasto Ś. oznaczona jest w dalszej części uzasadnienia jako powódka, zaś (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S. - jako pozwana.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. na rzecz powódki Gminy Miasto Ś. kwotę 75.689,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 r. oraz kwotę 7.385 zł tytułem kosztów procesu, oddalił powództwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. o zapłatę kwoty 357.800,89 zł i zasądził od powódki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. na rzecz pozwanej Gminy Miasto Ś. kwotę 7.200 zł tytułem kosztów procesu.

W dniu 4 września 2006 r. pomiędzy Gminą Miasto Ś. a pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarte zostały dwie umowy sprzedaży nieruchomości: oznaczonej numerami działek (...), położonej w Ś. przy ulicy (...), oraz oznaczonej numerami działek (...), położonej w Ś. przy ulicy (...). Pozwana zobowiązała się do zakończenia realizacji inwestycji na nabytych nieruchomościach w terminie 60 miesięcy, licząc od dnia nabycia, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej cenom nabycia nieruchomości.

W dniu 11 września 2007 r., Prezydent Miasta Ś. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji przy ulicy (...), działka nr (...) obejmującej budowę zespołu pensjonatowego z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi i garażem w podziemiu wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi odcinkami sieci zewnętrznych i przyłączami do budynku. W pkt 6 decyzji, dotyczącej obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej wskazano, że należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych i postojowych na samochody osobowe mieszkańców w ilości 1 miejsce/1 lokal pensjonatowy x 0,8. Należy przyjąć przynajmniej 50 % wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości. Pozostałe brakujące miejsca należy zlokalizować w miejscu wskazanym przez zarządcę dróg. Analogiczne wymogi przewidywała decyzja z dnia 1 października 2007 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji przy ulicy (...) (działka nr (...)).

W dniu 25 października 2007 r. Rada Miasta Ś. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie polityki parkingowej w mieście Ś.. W treści uchwały określono, minimalną liczbę miejsc parkingowych, jaką inwestorzy zobowiązani są zapewnić, w zależności od funkcji i wielkości obiektu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w razie braku możliwości zapewnienia 100 % wymaganej liczby miejsc postojowych na własnej działce, dopuszczono możliwość realizacji brakujących miejsc postojowych, jako ogólnodostępnych, na koszt inwestora, w lokalizacji ustalonej przez miasto. Uchwała ustaliła obowiązek zawarcia przez każdego inwestora, jeszcze przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, umowy cywilnoprawnej z miastem w sprawie realizacji brakujących miejsc postojowych. Załącznik do uchwały wymieniał planowane tereny lokalizacji parkingów naziemnych.

Przed podjęciem tej uchwały Prezydent, jako zarządca drogi, zawierał umowy z prywatnymi inwestorami dotyczące budowy przez inwestorów miejsc postojowych.

W dniu 7 października 2009 r. zostało wydane przez Prezydenta Miasta Ś. zarządzenie nr (...) w sprawie zmiany zasad współfinansowania realizacji brakujących miejsc postojowych w ramach polityki parkingowej w mieście Ś.. Załącznikiem do zarządzenia było oszacowanie udziału inwestora współfinansującego w planowanych nakładach na realizację jednego ogólnodostępnego miejsca postojowego.

W dniu 21 sierpnia 2008 r. powódka wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu pensjonatowego z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi i garażem w podziemiu na terenie działek nr (...) przy ulicy (...) w Ś.. Pismem z dnia 29 października 2008 r. pozwana zwróciła się do Wydziału Inżyniera Miasta, z pytaniami, czy wymóg podpisania umowy na wykonanie przez pozwaną 11 miejsc parkingowych ogólnodostępnych jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę, czy pozwana może być zwolniona z obowiązku podpisania takiej umowy, jeżeli wykaże możliwość zorganizowania takich miejsc na innym terenie, i czy będą to miejsca ogólnodostępne, czy przynależne do planowanych lokali, czy w przypadku zmiany faktycznej ilości lokali powstałych po zakończeniu inwestycji, określona w warunkach zabudowy ilość miejsc parkingowych będzie odpowiednio zredukowana. W odpowiedzi na powyższe pismo Naczelnik Wydziału Inżyniera Miasta wskazała, że wymóg zawarcia umowy jest warunkiem koniecznym uzyskania pozwolenia na budowę. Do pisma załączono projekty umów cywilnoprawnych.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2008 r. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta nałożył na pozwaną obowiązek wykazania spełnienia warunku pkt 6 ustalonego decyzją nr (...) o warunkach zabudowy- dotyczącego zapewnienia miejsc parkingowych, w terminie do dnia 18 listopada 2008 r., po rygorem odmowy wydania pozwolenia na budowę. W piśmie z dnia 13 listopada 2008 roku pozwana oświadczyła, że brakujące miejsca parkingowe zapewni w innym miejscu, po wskazaniu ich przez zarządcę dróg.

W dniu 24 listopada 2008 r. wydana została decyzja o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę zespołu pensjonatowego z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi i garażem w podziemiu na terenie działek nr (...) przy ulicy (...) w Ś.. W uzasadnieniu podano, że inwestor nie udokumentował spełnienia warunku zapewnienia miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji. Decyzją z dnia 30 stycznia 2009 r., na skutek wniesionego przez powódkę odwołania, Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję organu I instancji podkreślając, że inwestor nie wypełnił warunków określonych w pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy. Wyrokiem z dnia 1 lipca 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie oddalił skargę powódki na decyzję Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2009 roku.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2008 r. pozwana wyraziła swoje wątpliwości, co do ważności i skuteczności umowy w kształcie zaproponowanym przez powódkę wskazując m.in., że umowa nie przyznaje pozwanej prawa do dysponowania wybudowanymi przez nią miejscami postojowymi. Pozwana zaproponowała, aby wybudowane miejsca postojowe przysługiwały jej na zasadzie wyłączności.

W dniu 10 lutego 2009 r. Gmina Miasto Ś. wystosowała do pozwanej pismo, w którym sugerowała, że w związku z tym, iż możliwości lokalizacji miejsc postojowych na ww. działkach zostały wyczerpane, należy rozważyć, czy w przypadku tych inwestycji nie zostały znacznie przekroczone możliwości lokalizacji apartamentów, szczególnie w zakresie ilości. Wskazano, że jednym ze sposobów całkowitego rozwiązania problemu brakujących miejsc postojowych jest odpowiednia redukcja liczby apartamentów. Powódka nie przystała na propozycje pozwanej, dotyczące zmian projektów umów.

Pismem z dnia 10 lipca 2009 r. inwestor przedstawił sugestie dotyczące zmniejszenia swojego udziału w planowanych nakładach na realizację jednego miejsca parkingowego, wskazując, że jest on zawyżony i niewspółmierny do rzeczywistych nakładów.

Pismem z dnia 1 września 2009 r., pozwana zwróciła się o wskazanie przez zarządcę dróg miejsca na zlokalizowanie 11 brakujących miejsc parkingowych. W odpowiedzi Naczelnik Wydziału Inżyniera Miasta, odwołując się do Uchwały nr (...) i zarządzenia nr (...), przesłał pozwanej projekt umowy cywilnoprawnej. Wskazał również, że lokalizacja dla 11 z wymaganych 35 miejsc postojowych dla zamierzenia inwestycyjnego pozwanej to lewobrzeżna część miasta Ś.

W dniu 19 października 2009 r. pomiędzy Gminą Miastem Ś. reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Ś. J. Ż. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarta została umowa nr (...) o współfinansowaniu z Miastem w realizacji zadań inwestycyjnych w ramach polityki parkingowej w mieście Ś., określonej w uchwale nr (...) Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 roku. Wskazano, że przedmiotem umowy jest określenie zakresu współdziałania współfinansującego i miasta w celu zapewnienia brakujących miejsc postojowych w związku z zamierzoną budową zespołu pensjonatowego z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi i garażem w podziemiu przy ulicy (...) oraz wykazaniem braku możliwości zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie posesji, co nastąpi przez realizację parkingów ogólnodostępnych objętych projektem pn. „Budowa systemu parkingowego w mieście w ramach Wieloletniego planu inwestycyjnego Miasta Ś.”. Powódka zobowiązała się do pozyskania i przeznaczenia na realizację parkingów nieruchomości gruntowych, uzyskania dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych niezbędnych do realizacji inwestycji, realizacji robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi i obowiązującymi przepisami, odbioru i przekazania do użytkowania parkingów objętych projektem. Wskazano, że przygotowanie, realizacja oraz odbiór i przekazanie do użytkowania, nie mniej niż 11 ogólnodostępnych miejsc postojowych w lewobrzeżnej części miasta, nastąpi w okresie 3 lat od daty zawarcia umowy.

Strony postanowiły, że kwota udziału pozwanej w kosztach realizacji obiektów parkingowych objętych projektem określa iloczyn udziału współfinansującego w nakładach na realizację 1 ogólnodostępnego miejsca postojowego w ramach projektu oraz ilości brakujących miejsc postojowych. Udział współfinansującego w nakładach na realizację 1 ogólnodostępnego miejsca postojowego w okresie, w którym zawarta została umowa wynosi 20.642,38 zł na 1 miejsce postojowe, zgodnie z załącznikiem do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ś. z dnia 7 października 2009 r. Kwota udziału współfinansującego obliczona w dacie zawarcia umowy wynosi 227.066,18 zł (20.642,38 zł/1 miejsce postojowe x 11 miejsc). W umowie wskazano, że współfinansujący wystąpił do Miasta (wniosek z dnia 1 września 2009 roku) o wskazanie lokalizacji 11 brakujących miejsc postojowych.

Pozwana zobowiązała się zapłacić na rzecz powoda kwotę udziału współfinansującego w trzech ratach: I ratę w kwocie 75.688,00 zł w terminie do dnia 16 listopada 2009 roku, II ratę w kwocie 75.689,09 zł w terminie do dnia 31 maja 2010 roku i III ratę w kwocie 75.689,09 zł w terminie do dnia 31 października 2010 roku.

Współfinansujący przekazał Miastu w dniu podpisania umowy bezwarunkową gwarancję realizacji zobowiązania określonego w umowie.

W §5 umowy zawarto zapis, że planowanie terminów realizacji poszczególnych inwestycji jest w gestii Miasta, zaś zobowiązanie współfinansującego do partycypacji w kosztach określonej kwotą udziału istnieje niezależnie od terminu zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji.

Z tytułu realizacji powyższej umowy pozwana uiszczała dwie raty.

W dniu 4 listopada 2009 r. wydana została decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu pensjonatowego z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi, garażem w podziemiu przy ulicy (...) w Ś.. W jej uzasadnieniu wskazano, że inwestor wraz z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę przedłożył umowę z dnia 19 października 2009 r.

W dniu 1 marca 2010 r. pomiędzy stronami zawarta została umowa nr (...), analogiczna do umowy z dnia 10 października 2009 r. tyle, że dotycząca inwestycji przy ul. (...). W umowie tej ustalono, że udział pozwanej w nakładach na realizację 1 ogólnodostępnego miejsca postojowego w okresie, w którym została zawarta umowa wynosi 20.642,38 zł brutto na jedno miejsce postojowe. Na mocy postanowień umowy pozwana zobowiązała się zapłacić na rzecz powódki następujące kwoty: I ratę w kwocie 68.807,94 zł w terminie do dnia 15 marca 2010 r., 68.807,93 zł do dnia 15 września 2010 r., 68.807,93 zł w terminie do dnia 28 lutego 2011 r. Należności te pozwana w całości uiszczała.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. została wydana Decyzja nr (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwanej pozwolenia na budowę zespołu pensjonatowego z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi, garażem w podziemiu przy ulicy (...) (dawniej ul. (...)) w Ś.. Wraz z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę pozwana przedłożyła umowę (...).

W dniu 23 września 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w sprawie ze skargi Prokuratora Okręgowego w Szczecinie na uchwałę Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 roku w sprawie polityki parkingowej stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały, jako podjętej bez podstawy prawnej. Skarga kasacyjna wniesiona przez Radę Miasta Ś. została oddalona przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r.

Pismem z dnia 2 listopada 2010 roku powódka zwróciła się do pozwanej o wstrzymanie realizacji umów (...), w związku z powzięciem informacji o wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 23 września 2010 r. W odpowiedzi Prezydent Miasta Ś. wskazał, że uchwała z dnia 25 października 2007 roku nie ma żadnego wpływu na skuteczność zawartych umów, umowy cywilnoprawne zostały zawarte dobrowolnie na wniosek inwestora w celu wywiązania się przez niego z obowiązku wybudowania ilości miejsc parkingowych określonych decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizowanej inwestycji.

W dniu 3 lutego 2011 r. powódka wystawiła obciążającą pozwaną fakturę VAT nr (...) dotyczącą zapłaty III raty wynikającej z umowy (...). Faktura opiewała na kwotę 75.689,08 zł.

Pismem z dnia 9 marca 2011 r. pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli zawartego w umowie nr (...) z dnia 19 października 2009 r., jako złożonego pod wpływem błędu i groźby wywołanych przez powódkę, z czego błąd polegał na wywołaniu w pozwanej błędnego przeświadczenia o obciążającym ją obowiązku zawarcia umowy wynikającej z uchwały Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r., a groźba polegała na bezprawnym zagrożeniu odmową wydania pozwolenia na budowę w przypadku odmowy zawarcia umowy.

W tym samym dniu pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zawartego w umowie nr (...).

W dniu 13 listopada 2013 r. pozwana bezskutecznie wezwała powódkę do zapłaty kwoty 357.800,89 zł tytułem zwrotu nienależnie pobranych kwot w związku z realizacją postanowień umów nr (...), od której skutków pozwana uchyliła się.

Gmina Miasto Ś. zamierza zrealizować inwestycję w postaci budowy parkingu wielopoziomowego przy ulicy (...). Inwestycja jest na etapie opracowywania koncepcji.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał jedynie, oparte na przepisie art. 353<sup>1</sup> k.c., powództwo Gminy Miasto Ś. o zapłatę kwoty 75.689,09 zł tytułem ostatniej raty wynikającej z umowy nr (...). Podkreślił, że stan faktyczny ustalony przede wszystkim w oparciu o dokumenty i uzupełniony zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków i stron, był w przeważającym zakresie bezsporny. Pozwana kwestionowała jedynie podnoszony przez powódkę fakt zawarcia spornych umów wyłącznie na wniosek strony pozwanej, wskazując jednocześnie, że do zawarcia umów doszło pod wpływem błędu, co do istnienia podstawy prawnej w postaci uchwały Rady Miasta Ś. oraz pod wpływem groźby niezyskania bez tych umów pozwolenia na budowę.

Zapewnienie na terenie inwestycji wymaganej ilości miejsc parkingowych było obowiązkiem pozwanej wynikającym z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690 ze zm.). Niekwestionowaną okolicznością było, że organ administracji budowlanej wydał prawomocną decyzję o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę budynku pensjonatowego na terenie działek (...) przy ulicy (...) w Ś. z uwagi na niespełnienie przez inwestora warunku określonego w pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy. Nakładało to na inwestora obowiązek dostosowania projektu budowlanego do ww. wymogu i wykazania przed organem administracyjnym, w kolejnym wniosku o pozwolenie na budowę, spełnienia wymogu zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na własnej działce.

W tych warunkach doszło do podjęcia przez strony procesu rozmów, których konsekwencją było zawarcie kwestionowanych przez pozwaną w niniejszym procesie umów. Podkreślił Sąd I instancji, że zawarte umowy, na podstawie których przyjęła na siebie zobowiązanie partycypacji w budowie ogólnodostępnych miejsc postojowych, niewątpliwie umożliwiły pozwanej wylegitymowanie się przed organem administracji architektoniczno- budowlanej spełnieniem warunku zawartego w decyzjach o warunkach zabudowy. Przyczyną ich zawarcia było zaś to, że na terenie własnych inwestycji pozwana nie zapewniła wymaganej ilości miejsc postojowych. Nie ma uzasadnionych podstaw, aby zakładać, że inwestor podejmując decyzję o zawarciu z powódką umów nie miał pełnej świadomości przyjętych na siebie zobowiązań. Pozwana niewątpliwie zdawała sobie sprawę, że zawarcie umów, a następnie przedstawienie ich wraz z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, pozwoli jej na zrealizowanie inwestycji w kształcie przez nią pierwotnie zamierzonym.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana wadliwie wskazuje, że powódka uzależniała wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę od zawarcia pomiędzy stronami umowy cywilnoprawnej. Kwestia prawidłowego wydania przez organ administracyjny decyzji o odmowie wydania pozwolenia na budowę przesądzona została wyrokiem z dnia 1 lipca 2009 roku wydanym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie terenu. Organ administracji budowlanej w procesie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę nakładał na inwestora obowiązek spełnienia warunków odnośnie zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych. W żadnym razie nie nakładał na pozwaną obowiązku zawarcia umowy z Prezydentem. Nieuprawniony jest zatem wniosek pozwanej, że przyczyną odmowy udzielenia pozwolenia na budowę był fakt niezawarcia umowy z Gminą.

Pozwana działając jak profesjonalista musiała rozważyć swój interes ekonomiczny i planując inwestycję w większym zakresie, co łączyło się z koniecznością zapewnienia większej ilości miejsc postojowych, albo zapewnić te miejsca na własnej posesji albo skorzystać z możliwości zawarcia umowy z Gminą. Wybrała samodzielnie to drugie rozwiązanie i to pomimo tego, że powódka sugerowała jej rozwiązanie zaistniałego problemu poprzez redukcję liczby apartamentów.

Istota sporu dotyczyła tego, czy strona pozwana skutecznie uchyliła się od skutków prawnych oświadczeń woli zawartych w dwóch spornych umowach.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana nie mogła skutecznie powołać się na działanie pod wpływem błędu, który miał polegać na mylnym przekonaniu o obowiązku zapewnienia wskazanej w uchwale Rady Miasta Ś. ilości miejsc

parkingowych, podczas gdy w związku ze stwierdzeniem nieważności przedmiotowej uchwały, obowiązek ten nigdy nie istniał. Podobnie nie sposób przyjąć, aby zawarła ona te umowy pod wpływem bezprawnej groźby, o której mowa w art. 87 k.c..

Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, wynikał z przepisów prawa i stanowił warunek uzyskania przez pozwaną spółkę pozwolenia na budowę. Uchwała Rady Miasta Ś. i wydane na jej podstawie zarządzenie miały zaś na celu ustalenie jednolitych zasad dla wszystkich inwestorów, którzy byli zainteresowani zawarciem umów z Prezydentem odnoszących się do polityki parkingowej w mieście Ś.. Taka idea wynikała z uzasadnienia uchwały. Została ona również potwierdzona w zeznaniach Prezydenta oraz B. M., którzy wskazali, że Prezydent występując do Rady o podjęcie przedmiotowej uchwały chciał ustalić jednolite zasady rozliczeń z inwestorami, co nie oznacza, że uchwała stanowiła niezbędną podstawę pozwalającą Prezydentowi na zawarcie umowy z inwestorem. Jak wynika z dowodów złożonych przez powódkę przed podjęciem uchwały Gmina Miasto Ś. zawierała umowy z indywidualnymi inwestorami. B. M. oraz J. Ż. zeznali, że umowy Gmina zawiera nadal, pomimo stwierdzenia nieważności uchwały.

W przedmiotowej sprawie istotne z punktu widzenia oceny skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli pod wpływem błędu lub groźby było ustalenie, czy stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 25 października 2007 r., miało wpływ na ważność umowy i czy rzeczywiście strona powodowa wykazała, że gdyby wiedziała, iż uchwała jest nieważna, nie zawarłaby spornych umów. Pozwana przekonujących argumentów na poparcie swojej wersji w tym zakresie nie przedstawiła. W ocenie Sądu I instancji, to nie uchwała nr (...) była źródłem obowiązków pozwanej wobec powódki, lecz umowy, które pozwana zawarła z powódką, mając pełną świadomość, że ich złożenie przed organem administracyjnym pozwoli na wywiązanie się z wymogu zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Co więcej, Prezydent posiadał legitymację do zawierania umów cywilnoprawnych z inwestorami bez konieczności „podparcia się” odpowiednią uchwałą, która wynikała choćby z treści art. 3 ust.5 ustawy z dnia 16 grudnia 2005 roku o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005 r. nr 267, poz. 2251). Wpływu na to uprawnienie nie posiadał wyrok stwierdzający nieważność, motywowany jej podjęciem poza procedurą planistyczną.

Sąd Okręgowy podkreślił, że jeszcze przed zawarciem umów pozwana kwestionowała ich ważność z uwagi m.in. na nie ekwiwalentność świadczeń, jednostronny charakter umów. Nadto podważała ustalony sposób finansowania budowy miejsc postojowych, w tym również obowiązek pokrycia kosztów nabycia gruntu bez przyznania jej prawa do wyłącznego dysponowania miejscami. Ostatecznie jednak podjęła ona decyzję o ich zawarciu i wyraziła zgodę na partycypację w kosztach wybudowania, miejsc parkingowych, co więcej zaakceptowała zapis, że będzie partycypowała w kosztach niezależnie od terminu zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji przez Gminę Miasto Ś., związanych z kolejnymi etapami budowy parkingów ogólnodostępnych. Celem pozwanej było uzyskanie określonego, pożądanego stanu faktycznego polegającego na tym, że przed organami administracyjnymi wylegitymowała się umowami, wykazując w ten sposób spełnienie wymogu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych i uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę.

Pozwana zrealizowała więc swoje zamierzenia inwestycyjne i niewątpliwie również odniosła korzyść, gdyż część powierzchni mogła przeznaczyć na apartamenty, nie zaś na miejsca parkingowe. Nie można uznać, że działała pod wpływem błędu, czy przymusu. W konsekwencji Sąd I instancji stwierdził, że zawarcie przez strony umów było dopuszczalne w świetle art. 353<sup>1</sup> k.c, co skutkowało zasądzeniem od pozwanej na rzecz powódki kwoty 75.689,09 zł tytułem ostatniej raty wynikającej z umowy (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2010 r. Oparte na konkurencyjnych twierdzeniach powództwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. o zwrot nienależnego świadczenia, podlegało zatem w całości oddaleniu.

O kosztach procesu, odrębnie w każdej ze spraw, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S., zarzucając:

## I. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj.:

1. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegającej na dowolnym i niezajdującym oparcia w zgromadzonych w sprawie dowodach przyjęciu, że:

a. wbrew literalnemu brzmieniu przedmiotowych umów stanowią one samoistne źródło zobowiązań Pozwanego w zakresie zasad realizacji brakujących miejsc parkingowych w tym znaczeniu, że nie realizowały one zapisów i zasad ustalonych w unieważnionej uchwale Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r. nr (...) oraz nieważnym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Ś. z dnia 7 października 2009 r. Nr (...) tylko samodzielnie i w pełni niezależnie kształtowały te warunki na zasadzie swobody kontraktowania stron, a w konsekwencji unieważnienie Uchwały nie miało żadnego wpływu na byt i podstawę prawną tych umów i nie dawało choćby podstaw Pozwanego do uchylenia się od skutków oświadczenia woli zawartych w Umowach, co skutkowałoby uznaniem tej instytucji za „martwą”, jeśli nawet w tak oczywistej sytuacji strona nie może skorzystać z przewidzianego do tego celu instrumentu,

b. essentialia negotii umowy z dnia 1 marca 2010 nr (...) oraz umowy 19 października 2009 r. ni; (...) w postaci określenia ceny i przedmiotu umów, w szczególności wysokości udziału partycypacyjnego i zasad pozyskania terenu od powódki (zapłata kosztu pozyskania terenu przez powoda i to własnego terenu powodowej gminy bez jednoczesnego uzyskania tytułu prawnego), ich ogólnodostępności oraz przy braku wpływu Pozwanemu na ich faktyczną realizację stanowiły przedmiot uzgodnień między stronami, a nie realizację zasad wprowadzonych unieważnioną uchwałą i nieważnym Zarządzeniem,

c) zawarcie umowy z powodową Gmina było jedynym sposobem realizacji pkt.6 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu alternatywnym do możliwości zapewnienia brakujących miejsc na własnej posesji oraz, że Pozwany nie wyjaśnił sposobu działania, które by podjął gdyby nie był pod wpływem błędu, co do ważności Uchwały, podczas gdy sam Sąd w ustaleniach faktycznych ustalił na str. 7 uzasadnienia, że przed podjęciem Uchwały Prezydent jako zarządca drogi (a więc w innej funkcji, jako inny organ, niezależny od powodowej Gminy), zawierał umowy z prywatnymi inwestorami dotyczące budowy przez inwestorów miejsc postojowych, na co Pozwany się powoływał wskazując, że domagałby się realizacji zapisu pkt.6 warunków zabudowy poprzez wskazanie miejsca przez zarządcę, podczas, gdy w rzeczywistości jak wynika ze zgromadzonych w postępowaniu dowodów umowy o istniejącym kształcie zawarte zostały wyłącznie na skutek podjęcia przez Radę Miasta Ś. Uchwały z dnia 25 października 2007 r. nr (...) oraz przyjęcia przez Prezydenta Miasta Ś. Zarządzenia z dnia 7 października 2009 r. Nr (...) w treści której to Uchwały wprost wskazano w §1 pkt.6, że „każdy inwestor przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę jest zobowiązany do zawarcia umowy cywilno-prawnej z Miastem (...)Umowa określi warunki realizacji i finansowania tych miejsc, w tym m.in. wielkość udziału Inwestora w kosztach (...)”.

d. pominięciu, że Umowy zawarte z powódką nie były tożsame z umowami zawieranymi przed podjęciem Uchwały przez Prezydenta, jako Zarządcę drogi (a więc innym organem, niezależnym od Gminy) i rażąco odbiegały od warunków, w tym finansowych, jakie zawarte zostały z powodową Gminą wskutek podjęcia Uchwały, a co wynikało z zestawienia samych już kosztów budowy, to jest z umowy z dnia 6 września 2007 r. zawartej przez (...) z Zarządcą Drogi koszt 1 miejsca postojowego wynosił poniżej 6.666 zł podczas, gdy koszt takiego samego miejsca z Umowy z Pozwanym wynosił aż 20.642 zł i zawierał niedopuszczalny koszt pozyskania terenu własnego przez Gminę przy braku do niego tytułu przez Pozwanego oraz przy pozostałych znacznie mniej korzystnych dla Pozwanego warunkach umowy.

e. przyjęciu wyłącznie na podstawie gołosłownych zeznań Prezydenta i jego zastępcy, a więc osób bezpośrednio zainteresowanych w osiągnięciu określonego rezultatu postępowania, niepopartych żadnymi dokumentami, jak choćby przykładowymi umowami tak istotnej okoliczności, jaką jest fakt zawierania podobnych umów przez Powodową gminę z innymi inwestorami, pomimo że Sądy administracyjne zakwestionowały Uchwałę powodowej Gminy jako rażąco niezgodną z prawem, a stanowiącą podstawę prawną takich umów.

## II. Naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na treść zapadłego orzeczenia, tj.:



a) Naruszenie art. 353(1) kodeksu cywilnego przez wadliwe zastosowanie i przyjęcie, że przedmiotowa umowa została ukształtowana zgodnie z zasadą swobody umów oraz że jej treść nie sprzeciwia się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego oraz że jest jedynym źródłem obowiązków pozwanego gdyż samodzielnie i kompletnie kształtuje zasady polityki parkingowej powódki, podczas gdy:

i. Została ona zawarta w celu realizacji i w wykonaniu Uchwały Rady Miasta z unieważnionej przez sądy administracyjne, jako rażąco sprzecznej z prawem.

ii. Już w samej treści przedmiotowej umowy wyraźnie wskazano, że jest ona zawierana w celu wykonania unieważnionej uchwały Rady Miasta,

iii. Pozwany nie miał możliwości negocjacji postanowień tej umowy, w szczególności dotyczących sposobu finansowania budowy parkingów, zakładającego partycypację w postaci udziału w kosztach inwestycji i sztywnej wysokości tego udziału, brak tytułu prawnego do miejsc parkingowych pomimo zapłaty kosztu pozyskania terenu itp. gdyż jej treść została ustalona jednostronnie przez powódkę, a wysokość udziału partycypacyjnego wprowadzona nieważnym zarządzeniem wykonawczym Prezydenta do przedmiotowej uchwały,

iv. Pozwany otrzymał gotowe projekty przedmiotowych umów, przygotowane i realizujące unieważnioną uchwałę bez możliwości ich modyfikacji i z uzasadnieniem, że obowiązujące zasady finansowania budowy miejsc parkingowych narzucone są przez unieważnione akty prawne,

v. Pozwany zawarł umowy narzucone jednostronnie przez powódkę z innym podmiotem i na wysoce niekorzystnych warunkach w sytuacji, gdy miał zagwarantowaną w pkt. 6 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu możliwość realizacji brakujących miejsc postojowych przez swoją firmę i na terenie wskazanym przez inny podmiot niż powódką tj. zarządcę dróg.

b) Naruszenie art. 410 § 2 kodeksu cywilnego poprzez uznanie, iż nie powoduje odpadnięcia podstawy prawnej dla zawartych umów okoliczność stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r. nr (...) oraz będąca tego konsekwencją utrata mocy przez Zarządzenie Nr (...) Prezydenta Miasta Ś. z dnia 7 października 2009 r., w których określono:

i. Zakres przedmiotowy będący przedmiotem Umów wskazanych w pkt 2 powyżej poprzez określenie lokalizacji przyszłych parkingów.

ii. Obowiązek zawarcia umowy pomiędzy Pozwanym, a Gminą Miasto Ś. w sytuacji braku możliwości zapewnienia wystarczającej ilości miejsc postojowych na terenie należącym do inwestora - Pozwanego.

iii. Wysokości opłaty, do uiszczenia której zobowiązany był powód z tytułu zawarcia Umów z Gminą Miasto Ś..

c) Naruszenie art. 84 § 2 kodeksu cywilnego poprzez Przyjęcie, iż błąd istotny może wystąpić jedynie w przypadku, w którym uchylający się od złożonego oświadczenia woli nie uzyskał z jej tytułu jakiegokolwiek korzyści.

d) Naruszenie art. 87 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż okolicznością wykluczającą działanie Pozwanego pod wpływem groźby bezprawnej była możliwość ograniczenia przez niego rozmiarów prowadzonej inwestycji, podczas gdy w rzeczywistości o zaistnieniu groźby bezprawnej można mówić w każdym przypadku, w którym osoba działająca w sposób bezprawny wpływa na postępowanie innej osoby.

e) Naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez zaniechanie uwzględnienia zasad współzycia społecznego przy ocenie słuszności powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto Ś.

f) Naruszenie art. 9 ust 2 pkt 6 Ustawy z dnia 16 lutego 2007 r o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez zaniechanie oceny, czy Umowy zawarte między stronami postępowania nie stanowią przejawu nadużywania pozycji dominującej przez Gminę Miasto Ś.

g) Naruszenie §18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w sytuacji niewystarczającej ilości miejsc parkingowych na obszarze działki należącej do inwestora dopuszczalnym jest wyłącznie utworzenie brakujących miejsc na terenie należącym do gminy w oparciu o umowę cywilnoprawną w konsekwencji, czego Sąd uznał, że Pozwany wobec braku możliwości zapewnienia na należącej do niego działce wystarczającej ilości miejsc postojowych oraz wobec jego niechęci do pomniejszenia rozmiarów prowadzonej inwestycji, był niejako zobligowany do zawarcia umowy z Gminą Miasto Ś. w celu utworzenia takich miejsc na terenie gminy. Następstwem, czego było przyjęcie przez Sąd, że nie stanowi czynu niedozwolonego uzależnianie przez Gminę Miasto Ś. wydania pozwoleń na budowę od uprzedniego zawarcia umów cywilnoprawnych z nią, podczas gdy regulacja ta nie zakazywała Pozwanemu stworzenia brakujących miejsc parkingowych na terenie nieruchomości należących do osób trzecich w oparciu o zawartą z nimi umowę cywilnoprawną. Następstwem, czego winno być uznanie, działań gminy za nieuprawnione, a konsekwencji stwierdzenie, że Pozwany zawierając umowy z dnia 1 marca 2010 nr (...) oraz umowy 19 października 2009 r. nr (...) działał pod groźbą bezprawną.

Wskazując na te uchybienia skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez: zasądzenie wszystkich roszczeń dochodzonych przez pozwanego tj. kwoty 357.800,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 marca 2011 roku oraz kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego w dwukrotnej wysokości za obydwie instancje, oddalenie w całości powództwa Gmina Miasto Ś. oraz zasądzenie na rzecz Pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w dwukrotnej wysokości za obydwie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W odpowiedzi na apelację Gmina Miasto Ś. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu za II instancję w zakresie obu powództw.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. okazała się bezzasadna.

Specyfika powiązania podstaw faktycznych obu połączonych do wspólnego rozpoznania powództw jednoznacznie wskazuje na to, że mają one charakter konkurencyjny. Oznacza to, że zasadność jednego z nich samoistnie oznaczała konieczność oddalenia drugiego i odwrotnie. Stąd też przedstawianie odrębnych rozważań w zakresie każdego z nich, było całkowicie zbędne.

W okolicznościach niniejszej sprawy, uwzględniając zarzuty apelacyjne, nie budzi wątpliwości to, że jej rozstrzygnięcie wprost uzależnione było od oceny ważności umów zawartych przez strony w dniach: 1 marca 2010 r. - nr (...) i 19 października 2009 r. - nr (...). To w oparciu o treść drugiej z nich powódka skonstruowała swoje roszczenie. Pozwana zaś formułując wniosek o oddalenie tego powództwa wskazywała, że umowa ta (podobnie jak pierwsza z wymienionych wyżej) nie obowiązuje, jednocześnie powołując się na ten fakt, jako prawotwórczy dla powstania jej roszczenia o zwrot wypłaconych na podstawie tych umów kwot jako świadczenia nienależnego. Determinantem dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy było zatem rozważenie, czy strony a w szczególności pozwana zaoferowały tego rodzaju materiał procesowy, który pozwalaby na podzielenie prezentowanego w apelacji stanowiska, że umowy te są bezwzględnie nieważne jako sprzeczne z prawem, bądź też, że ich skutki zostały zniweczone w wyniku złożonych przez nią oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych zawartych w nim oświadczeń woli, jako złożonych pod

wpływem błędu i groźby. Dla zapewnienia czytelności wyводу, stanowisko Sądu Apelacyjnego przedstawione zostanie w odniesieniu do umowy z dnia 19 października 2009 r., (...), przy czym w pełni odnosić się ono będzie – z uwagi na tożsamość uwarunkowań faktycznych i prawnych – do umowy z dnia 1 marca 2010 r.

Porządkując na wstępie podniesione przez pozwaną zarzuty wskazać trzeba, że wbrew ich nomenklaturze, w zasadniczej części dotyczą one nie wadliwych ustaleń faktycznych, lecz czynności Sądu polegającej na subsumcji (podstawieniu) tych ustaleń, do mających zastosowanie w sprawie norm prawa materialnego. Tego rodzaju charakter posiadają wszystkie, za wyjątkiem jednego, wskazującego na wadliwe ustalenie, że powódka nadal zawiera umowy z inwestorami o treści zbliżonej do przedmiotowych umów, zarzuty zgłoszone w punkcie I.1 apelacji. Dotyczą one bowiem *sui generis* sfery ocen prawnych w zakresie ważności przedmiotowych umów, odwołując się nie do odmiennych, niż ustalone przez Sąd I instancji faktów, a do nadania tym faktom diametralnie innego znaczenia prawnego. Sąd Okręgowy trafnie stwierdził, że stan faktyczny niniejszej sprawy był w kluczowych dla jego rozstrzygnięcia kwestiach w istocie rzeczy bezsporny, a apelacja – jak wynika z jej rzeczywistej, a nie postulatywnej treści – stanowiska tego w praktyce nie kwestionuje.

Zakres kognicji Sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach, Sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – Sąd II instancji jest nimi związany (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie niewątpliwie nie zachodzi).

Stosownie do przedstawionych wyżej uwag, Sąd Apelacyjny związany był zgłoszonymi przez skarżąca rzeczywistymi zarzutami naruszenia prawa procesowego. W tym zaś zakresie jak wskazano, pozwana zakwestionowała wyłącznie ustalenie, że powódka nadal zawiera z inwestorami umowy podobne do przedmiotowych umów. Odnosząc się do tego zagadnienia, zwrócić w pierwszej kolejności należy uwagę na wadliwy pogląd skarżącej (pismo z dnia 21 września 2015 r. k.400), jakoby kwestia ta pozostawała poza przedmiotowymi granicami powództwa, a to dlatego, że nie została ona objęta przytoczonymi faktycznymi pozwu. Obowiązek dokonania przez Sąd komplementarnej oceny prawnej dochodzonych w procesie cywilnym roszczeń, zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius*, oznacza powinność dokonania ustaleń w zakresie wszystkich podnoszonych przez strony okoliczności, które zostały przez nie w toku procesu wyartykułowane i które posiadają walor istotności, dla dokonania takiej oceny. Skoro zatem zasadnicza argumentacja pozwanej dotyczyła tego, że wyłączną podstawą zawarcia przedmiotowych umów była uchwała Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r. nr (...) oraz wydane na jej podstawie zarządzenie Prezydenta Miasta Ś. z dnia 7 października 2009 r. Nr (...), to dla oceny skuteczności tego zarzutu niewątpliwie miało znaczenie to, czy pomimo wyeliminowania tych aktów prawa miejscowego z obrotu, umowy o podobnej treści są nadal przez powódkę z inwestorami zawierane. Symptomatyczne, że sama pozwana w zarzucie apelacyjnym (k. 364), kwalifikowała to ustalenie jako istotne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zeznania Prezydenta Miasta Ś. oraz jego zastępcy mogły stanowić wystarczającą podstawę do przyjęcia, że powódka nadal zawiera z inwestorami, którzy nie są w stanie zagwarantować odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie planowanego obiektu, umowy cywilnoprawnej w tej materii. Apelacja, poza arbitralnym stwierdzeniem, że zeznania te było gołosłowne, a nadto złożone zostały przez osoby związane z powódką, nie przedstawiła jakichkolwiek argumentów, które stanowiłyby skuteczne zakwestionowanie ustalenia w tej materii. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącej odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX

nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Takiego wyводу zaś apelacja nie zawiera. Nie sposób natomiast odmówić racji argumentowi pozwanej, że umowy takie nie zostały przez powódkę do akt sprawy złożone. Okoliczność powyższe wywołuje wszakże jedynie takie konsekwencje, że nie jest możliwym ustalenie, jaka jest treść aktualnie zawieranych umów. Oznacza to w konsekwencji, że ustalenie, jakoby były one podobne do umów zawartych z pozwaną, jako nie mające dostatecznego oparcia w materiale dowodowym, jest zbyt daleko idące. Podkreślić wszakże w tym miejscu należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie faktu zawierania umów z inwestorami w celu spełnienia obowiązku utworzenia brakujących miejsc parkingowych, jeszcze przed podjęciem uchwały z dnia 25 października 2007 r. oraz treści tych umów, czego apelująca nie kwestionuje. Nie jest zatem tak, jak usiłuje wykazać pozwana, jakoby to ta uchwała samodzielnie kreowała działania powódki w zakresie tzw. polityki parkingowej, a jej nieważność samoistnie oznaczała, że brak było podstaw do zawierania jakichkolwiek umów w tym przedmiocie.

Analiza apelacji oraz pisma pozwanej z dnia 21 września 2015 r. nie pozostawia wątpliwości co do tego, że aktualnie - obok stanowiących pierwszoplanową argumentację przed Sądem I instancji zagadnień dotyczących wad oświadczenia woli – pozwana w sposób jednoznaczny wskazuje również na bezwzględną nieważność przedmiotowych umów z uwagi na ich sprzeczność z prawem. Jakkolwiek obowiązek odniesienia się przez sąd odwoławczy do tych zagadnień jest oczywisty, zauważenia wymaga, że tego rodzaju sposób prezentowania stanowiska procesowego nie jest spójny. Formułowanie wniosków o nieważności umowy, na wszelkich możliwych - często odwołujących się do rozłącznych przesłanek - podstawach prawnych, stwarza bowiem wrażenie, że skarżąca usiłowała zakwestionować skuteczność żądania powódki (a jednocześnie uzasadnić istnienie własnego roszczenia) w każdy możliwym sposób, bez dokonania pogłębionej analizy swojej sytuacji prawnej. W konsekwencji doprowadziło to do sytuacji, w której rzeczywiście przysługujące jej roszczenia (abstrahując od ich merytorycznej zasadności), z punktu widzenia okoliczności wyznaczających przedmiotowe granice powództwa, w ogóle nie zostały przez nią zgłoszone.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własne, co czyni zbędnym jego powielanie w niniejszym uzasadnieniu, stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie braku podstaw do przyjęcia, że oświadczenie woli pozwanej objęte umową z dnia 19 października 2009 r., (...), zostało złożone pod wpływem błędu lub groźby. Wywody apelacji nie mogą być w tym zakresie uznane za skuteczne.

W judykaturze i nauce prawa jednolicie przyjmuje się, że sądowa weryfikacja skuteczności oświadczenia woli w przedmiocie uchylenia się od skutków uprzedniego oświadczenia jako złożonego pod wpływem groźby lub błędu, dokonywana jest w granicach tego oświadczenia. Innymi słowy, strona może powołać się w procesie wyłącznie na takie okoliczności, które wskazane zostały w tym oświadczeniu, jako podstawa jego złożenia. Powoływanie jakichkolwiek nowych okoliczności faktycznych po upływie terminu z art. 88 § 2 k.c., jest bowiem niedopuszczalne.

Jak wynika z pisma pozwanej z dnia 9 marca 2011 r. (k. 82 – 83), błąd wywołany przez powódkę miał polegać na wywołaniu u pozwanej błędnego przeświadczenia o obciążającym ją obowiązku zawarcia umowy, wynikającym z uchwały Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 2007 r. nr (...). Nie odbierając - co do zasady – możliwości powołania się przez pozwaną na tą okoliczność, jako wpisującą się w zakres znaczeniowy dyspozycji art. 84 § 1 i 2 k.c., słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy na to, że kluczowe dla możliwości przyjęcia, czy powołanie się na następcze stwierdzenie nieważności tej uchwały, mogło podlegać pozytywnej kwalifikacji na podstawie ww. przepisów, było wykazanie przez pozwaną, że nie zawarłaby umowy nr (...), gdyby wiedziała, że uchwała ta jest nieważna. Tylko wówczas bowiem możliwe byłoby określenie tak definiowanego błędu jako istotnego, w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. Tymczasem przeważająca część apelacji, odnosząca się do tej problematyki, sprowadza kwestię błędu do następczego wyeliminowania tej uchwały z obrotu prawnego, co jest oczywiście niewystarczające. Wbrew stanowisku pozwanej zaprezentowanemu już w odpowiedzi na pozew, uchwała ta nie stanowiła jedynej źródła powstania obowiązku zapewnienia przez nią odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w związku z planowanymi inwestycjami. W odniesieniu do pozwanej, wynikał on wprost z decyzji nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 11 września 2007 r. (k. 56 - 57). W pkt 6 tej decyzji zawarte zostało zobowiązanie powódki w tym zakresie, które – co obecnie jest bezsporne – oznaczało obowiązek zapewnienia takiej liczby miejsc parkingowych, jak to zostało określone w umowie z 19 października 2009 r. Nie ma zatem racji skarżąca twierdząc, że obowiązek ten wprost wynikał z nieważnej uchwały

Rady Miasta Ś.. Decyzja ta, przewidywała nadto obowiązek zlokalizowania brakujących miejsc parkingowych w miejscu wskazanym przez zarządcę dróg i jednocześnie uniemożliwiała samodzielne zorganizowanie tych brakujących miejsc przez pozwaną (np. na wynajętej działce). Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że badanie zgodności z prawem tej decyzji mogło być dokonane wyłącznie w postępowaniu administracyjnym, w tym sądownoadministracyjnym i faktycznie stanowiło przedmiot oceny w postępowaniu, w którym pozwana kwestionowała prawidłowość decyzji z dnia 24 listopada 2008 r. o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę (k. 16-26). Argumentacja pozwanej w tym zakresie, w szczególności dotycząca tego, w jaki sposób inwestor może spełnić obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych (vide: przegląd orzecznictwa sądów administracyjnych zawarty w piśmie z dnia 21 września 2009 r.), uchylała się od możliwości jej merytorycznej oceny. Jak wyżej bowiem wskazano, w odniesieniu do pozwanej źródłem jej obowiązku w tym zakresie była decyzja nr (...) i zobowiązana była ona powinnością tą, w sposób w tej decyzji przewidziany, wykonać. Z opisanych zaś postanowień tej decyzji niewątpliwie wynika, że nakładała ona na pozwaną obowiązek zlokalizowania brakujących miejsc z procedurze, w której decydem (wskazującym sposób organizacji), był Prezydent Miasta Ś., występujący jako zarządca drogi. Bez jego udziału nie można było warunku tego spełnić.

W tym kontekście odnieść należało się do zarzutu apelacji wadliwego przyjęcia przez Sąd I instancji, że zawarcie umowy było jedynym sposobem realizacji pkt 6 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, alternatywnym do możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na własnej posesji oraz że nie wyjaśnił pozwany, w jaki inny sposób zrealizowałby określone w nim zobowiązanie, gdyby nie pozostawał w błędzie co do ważności uchwały. Wedle skarżącej, nie mogła tego uczynić dlatego, że uchwała przewidywała obligatoryjne zobowiązanie do zawarcia umowy partycypacyjnej. Stanowisko to jest niewątpliwie zgodne z treścią tej uchwały, w szczególności jej § 1 ust. 6 (k. 30). Zgromadzony w sprawie materiał procesowy jednoznacznie świadczy jednak o tym, że skarżąca miała w dacie zawarcia tej umowy świadomość tego, że obowiązek ten może być zrealizowany w inny sposób. Na użytek apelacji dokonuje ona bowiem nieuprawnionego uproszczenia utożsamiając obiektywnie istniejące uwarunkowania w tym przedmiocie ze stanowiskiem, które w tej materii artykułowała powódka. Stan wiedzy pozwanej co do tego, w jaki sposób obowiązek ten może spełnić, w sposób najbardziej miarodajny obrazuje prowadzona przez strony korespondencja. Jeszcze przed wydaniem decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę z dnia 24 listopada 2008 r. pozwana żądała udzielenia wyjaśnień, w tym wskazania, czy zawarcie umowy partycypacyjnej jest konieczne (k. 58), na co powódka udzieliła odpowiedzi pismem z dnia 2 listopada 2008 r. (k. 59), w którym stwierdziła, że zawarcie takiej umowy jest obligatoryjne. Stanowisko powódki w tym zakresie było konsekwentne i niezmiennie, aż do czasu zawarcia przedmiotowej umowy (vide: pismo pozwanej z dnia 22 września 2009 r. - k. 28). Pomimo uzyskania takiej odpowiedzi, pozwana umowy partycypacyjnej w roku 2008 nie zawarła. Niepodobna zatem w świetle elementarnych zasad logiki i doświadczenia życiowego stwierdzić, w oparciu o jakie racjonalne przesłanki twierdzi skarżąca, że stan jej wiedzy co do uwarunkowań, w jakich wymóg ten może zostać spełniony, był w październiku 2009 zupełnie inny. W stanowiskach stron nic się w tym zakresie bowiem nie zmieniło. Także w orzeczeniach wydanych w postępowaniu zainicjowanym odwołaniem pozwanej od decyzji o odmowie pozwolenia na budowę nie wyrażono tego rodzaju ocen prawnych, które mogłyby wywoływać u pozwanej przekonanie, że umowa taka – z uwagi na istniejącą uchwałę Rady Miasta Ś. – musi zostać zawarta. Wniosek taki racjonalizuje treść kolejnych pism pozwanej. I tak w dniu 10 lipca 2009 r. pozwana sama złożyła propozycje dotyczące treści umowy, w tym obniżenia kwoty, którą ma na jej podstawie uiścić, w pełni akceptując jej zawarcie, jako sposób rozwiązania problemu brakujących miejsc parkingowych oraz to, że miejsc tych nie będzie posiadała na wyłączność, lecz będą one ogólnodostępne. Co więcej, w piśmie tym brak jest jakichkolwiek treści, w oparciu o które można byłoby wyprowadzić wniosek, że istnienie uchwały z dnia 25 października 2007 r. stanowiło dla pozwanej konstytutywny warunek kreujący samą umowę. Z kolei w piśmie z dnia 1 września 2009 r. – k. 27, pozwana zwróciła się do powódki, jako zarządcy dróg, o wskazanie miejsca do zlokalizowania brakujących miejsc parkingowych. Jakkolwiek, na podstawie § 3 ust. 5 umowy z dnia 19 października 2009 r. pismo to zostało zgodnie uznane jako wniosek do powódki (tu strony umowy cywilnoprawnej), a nie jako wniosek do zarządcy dróg, o zawarcie umowy, tym, niemniej jego treść nie pozostawia jakichkolwiek wątpliwości co do tego, że pozwana rozważała różne sposoby rozwiązania tego problemu. Po niekorzystnym zakończeniu postępowania sądownoadministracyjnego w przedmiocie odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, pozwana miała pełną świadomość tego, że bez rozwiązania problemu miejsc parkingowych, pozwolenia takiego nie uzyska. Stanowisko powódki było w tym zakresie niezmiennie. To zaś, że pozwana zdecydowała się z

proponycji zawarcia umowy skorzystać, w żaden sposób nie może kreować po jej stronie uprawnienia do uchylecia się od skutków prawnych zawartego w niej oświadczenia woli, jako złożonego pod wpływem błędu. Pozwana, profesjonalnie zajmująca się działalnością gospodarczą, przeanalizowała wszystkie możliwe opcje (o ich istnieniu w jej świadomości świadczą ww. pisma) i uznała, że z punktu widzenia jej interesów najkorzystniejszym rozwiązaniem będzie zawarcie przedmiotowej umowy. Nie jest bowiem tak, jakoby zawarcie umowy było jedynym możliwym zachowaniem pozwanej. Mogła ona bowiem umowy nie zawierać i ponownie poddać stanowisko pozwanej - jako organu administracji budowlanej – kontroli odwoławczej, w tym sądownoadministracyjnej.

Jak wyżej wskazano, wywód uzasadnienia apelacji ujmuje analizowane zagadnienie wyłącznie z pozycji powódki, tj. tego, że uważała ona, iż umowa musi być zawarta, skwapliwie pomijając kluczową kwestię własnej wiedzy i przekonania w tym przedmiocie. Te zaś niewątpliwie były takie, że w jej ocenie umowa taka nie była warunkiem sine qua non wydania pozytywnej decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę. Oczywistym jest w konsekwencji wniosek, że istnienie uchwały z dnia 25 października 2007 r., nie determinowało w sposób wyłączny złożonego przez pozwaną w umowie oświadczenia woli. Dlatego o zaistnieniu istotnego błędu tego oświadczenia nie mogło być mowy.

Niezrozumiały jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 84 § 2 k.c. co miałyby przejawiać się w przyjęciu, że błąd istotny oświadczenia woli istnieje tylko wówczas, gdy powołujący się na ten błąd nie odniósł żadnej korzyści, bowiem tego rodzaju stwierdzenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak. Sąd ten jednoznacznie wskazał, że nie przyjął istnienia błędu dlatego, że pozwana nie wykazała, iż nie zawarłaby umowy gdyby wiedziała, że uchwała jest nieważna. Ponownie wskazać w tym miejscu należy, że dla oceny wystąpienia błędu, znaczenie posiada wyłącznie mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli istniejące u pozwanej. Nie może być w konsekwencji uznane za błąd przeświadczenie, że wyznaczenie dodatkowych miejsc parkingowych może nastąpić wyłącznie w drodze umowy partycypacyjnej zawartej z powódką, bowiem tak uważała powódka, a nie pozwana. Sama skarżąca twierdzi przecież (także w apelacji), że obowiązek z pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy mogła wykonać w drodze czynności zrealizowanych w relacji z zarządcą dróg.

Zarzut pozwanej z punktu I.1.b. apelacji oparty został na oczywiście wadliwym przyjęciu, jakoby essentialia negotii umowy, w tym dotyczące ceny i jej przedmiotu, wymagały każdorazowo uzgodnień stron. Nie jest bowiem tak, jakoby zgodne z zasadą swobody umów były tylko te z nich, których przedmiotowo i podmiotowo istotne elementy zostały uzgodnione w drodze negocjacji stron, rozumianych jako czynienie sobie wzajemnych ustępstw i dochodzeniu na tej drodze do konsensusu. W praktyce przy zawieraniu większości umów, tryb ten nie jest stosowany (np. umowy zawierane według wzorca lub w trybie adhezyjnym). W realiach przedmiotowej sprawy rzecz w ogóle nie jest w tym, w jaki sposób strony treść umowy z dnia 19 października 2009 r. ustaliły. Wzruszenie tej umowy możliwe jest tylko wówczas, gdy zaistniały ku temu ustawowe przesłanki, dotyczące nieważności bezwzględnej lub względnej. Sam tryb zawarcia umowy nie ma zaś w tym zakresie jakiegokolwiek znaczenia. Istotnie rację ma pozwana wskazując, że postanowienia uchwały z dnia 25 października 2007 r. zostały w znacznej części przetransponowane do przedmiotowej umowy, w szczególności w zakresie ustalenia wysokości jej świadczenia pieniężnego. Fakt ten, powiązany z nieważnością tej uchwały nie oznacza wszakże, że nieważna jest też sama umowa (zarzut z punktu I.1.a. apelacji). Zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą, zasadami współżycia społecznego, lub zmierzająca do obejścia prawa. Symptomatyczne jest, że sama skarżąca nie wskazuje, która z tych przesłanek zaistniała w związku z faktem nieważności uchwały. W konsekwencji, dla zniweczenia skutków tej umowy – przy tak skonstruowanym przez pozwaną stanowisku procesowym - musiała zaistnieć wada oświadczenia woli. Twierdzenia skarżącej dotyczące tego, że kwestionowała ona warunki umowy paradoksalnie świadczą przeciwko zasadności jej stanowiska: nie sposób bowiem przyjąć tezy, aby niekorzystne warunki umowy (znane pozwanej w chwili złożenia oświadczenia woli) mogły ex post stanowić podstawę przyjęcia błędu tego oświadczenia. Sama nieważność uchwały błędu kreować nie może w sytuacji, gdy pozwana mogła zachować się inaczej. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że miała ona inne wyjście, a pomimo to umowę zawarła (wiedząc, że wymóg z pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy musi spełnić), pomimo – jak obecnie twierdzi – świadomości co do jej niekorzystnych postanowień. Oczywiście kontrfaktycznie twierdzi przy tym pozwana, że warunków umowy nie akceptowała, skoro złożyła stosowne

oświadczenie woli. Tego rodzaju stanowisko stanowi przy tym podstawę powołania się na pozorność oświadczenia woli (art. 83 k.c.), a nie na jej nieważność na wskazywanych w apelacji podstawach prawnych.

Zamierzonego przez pozwaną skutku nie mogła przynieść również ta część jej apelacji, w której powoływała się ona na wadę oświadczenia woli w postaci groźby. Motywy dotyczące przyczyn uznania stanowiska pozwanej w tej kwestii za nietrafne, zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny aprobeuje w całości i uznaje za własne. Zdaniem skarżącej, groźba miała polegać na „bezprawnym zagrożeniu odmową wydania pozwolenia na budowę w przypadku odmowy zawarcia umowy” (k. 82). Jak wskazano w apelacji, Sąd Okręgowy wadliwie wykluczył kwalifikację zachowania powódki jako wpisującego się w dyspozycję art. 87 k.c. z uwagi na możliwość ograniczenia przez pozwaną inwestycji we własnym zakresie, a groźba występuje zawsze, gdy jest bezprawny wpływ na zachowanie innej osoby. W ocenie Sądu Apelacyjnego, równoczesne, skuteczne powołanie się przez pozwaną na błąd i groźbę, w obrębie tego samego zdarzenia, nie jest możliwe. Istota błędu polega na rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem rzeczy a treścią dokonanej czynności prawnej, podczas gdy groźba to sytuacja, w której tego rodzaju niezgodności z istoty rzeczy nie ma, a podstawę do zniweczenia umowy stanowi wyłącznie zachowanie groźące, determinujące treść oświadczenia woli zagrożonego. Zarzut pozwanej w tym przedmiocie ocenić należy jako bardzo ogólny i nieprecyzyjny: dla wystąpienia groźby nie wystarczy bowiem sama bezprawność zachowania groźącego, ale konieczny jest równocześnie taki jego wpływ, który wyznacza kierunek zachowania osoby, a nie tylko na niego wpływa. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy w ogóle nie sposób doszukać się w postępowaniu powódki tego rodzaju elementów, które wskazywałyby na jednoznaczne uzależnienie treści przyszłej decyzji administracyjnej od zawarcia spornej umowy. Symptomatyczne, że także apelacja nie przedstawia dowodów, w oparciu o które tego rodzaju ustalenie miałyby być dokonane. Podkreślić przy tym należy, że powódka niczego - w zakresie pozwolenia na budowę - nie mogła samodzielnie w sposób definitywny wykreować, gdyż pozwanej służył tryb odwoławczy od decyzji odmownej, czego skarżąca miała pełną świadomość (vide: odwołania składane od poprzedniej decyzji odmownej). W istocie rzeczy jest tak – wedle skarżącej – że groźbę stanowić miała odmowa wydania pozytywnej decyzji administracyjnej o nieostatecznych skutkach prawnych, co już samo w sobie świadczy o jego nieskuteczności. Pozwana mogła zrealizować obowiązek wynikający z pkt. 6 decyzji o warunkach zabudowy w sposób, jaki uważała za właściwy i zgodny z prawem i na tej podstawie domagać się udzielenia pozwolenia na budowę. Nikt pozwanej nie uniemożliwiał np. zawarcia stosownych umów z osobami trzecimi, jeśli uważała, że przyniesie to dla niej pozytywne rezultaty. Podjęcia jakichkolwiek czynności w tym zakresie nie wykazała. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w istocie rzeczy było tak, że powodowana własnym interesem gospodarczym (min. dotyczącym braku konieczności zmniejszenia liczby apartamentów, czy też uniknięcia zagrożenia zapłaty kar umownych za niezrealizowanie inwestycji do 4 września 2011 r.), zdecydowała się na takie zachowanie (zawarcie umowy), które umożliwiło jej na realizację inwestycji w zaplanowanym pierwotnie rozmiarze, zamiast oczekiwania na niepewny wynik postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę. Elementarne zasady logiki nakazują przyjęcie, że decyzja w tym przedmiocie poprzedzona została analizą skutków, jakie dla zamierzonego przedsięwzięcia może przynieść nie zawarcie umowy, skoro jak wyżej wskazano, pozwana sama uważała, że umowa której zawarcia oczekiwała powódka, nie stanowi wyłącznego sposobu zapewnienia brakującej liczby miejsc parkingowych. Twierdzenie, że została do tego zmuszona bezprawną groźbą (której przejawów w konkretnych zachowaniach przedstawicieli powódki nie wykazała) nie wytrzymuje krytyki. Nie sposób dociec, dlaczego ograniczenie inwestycji (w celu zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na własnej nieruchomości) miało mieć zdaniem pozwanej charakter czysto teoretyczny. Stanowiło to przecież najprostszy sposób rozwiązania tego problemu, tyle tylko, że naruszało interes ekonomiczny pozwanej. Sąd Apelacyjny wskazuje dodatkowo, że w zakresie umowy z dnia 19 października 2009 r. - nr (...), oświadczenie pozwanej o uchyleniu się od skutków zawartego w tej umowie oświadczenia woli, jako złożonego pod wpływem groźby, złożone zostało z uchybieniem terminu z art. 88 § 2 k.c., tj. po upływie roku od daty, w której ustał stan obawy. Skoro bowiem pozwana łączyła groźbę z treścią decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, to oczywistym jest, że stan obawy o treść tej decyzji ustał, gdy stała się ona prawomocna. Nie jest przy tym kwestionowane, że decyzja z dnia 4 listopada 2009 r., stała się prawomocna po bezskutecznym upływie terminu do jej zaskarżenia, a zatem jeszcze w listopadzie 2009 r. W tej sytuacji oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 9 marca 2011 r. złożone zostało w warunkach, w których uprawnienie pozwanej w tym zakresie definitywnie wygasło.

Wbrew skarżącej, Sąd Okręgowy nie naruszył § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w sposób w apelacji wskazany. Argumentacja zarzutu jest nieuzasadniona, bowiem Sąd Okręgowy w ogóle nie stwierdził – jak zakłada skarżąca - że przepis ten wymaga stworzenia miejsc parkingowych, poza terenem inwestora, wyłącznie na terenie należącym do gminy. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepis ten został przywołany jedynie jako normatywna podstawa nakładająca na inwestora obowiązek utworzenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, bez wskazania, gdzie to ma nastąpić, czego pozwana przecież nie kwestionuje. Cały wywód uzasadniający ten zarzut nie pozostaje zatem ze stanowiskiem Sądu I instancji w jakimkolwiek funkcjonalnym związku.

Kontynuując rozpoczęte już omówienie stanowiska apelującej, wedle której przedmiotowa umowa zawarta została w warunkach jej bezwzględnej nieważności, wskazać należy, że uchyla się od możliwości merytorycznej kontroli instancyjnej zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 353<sup>1</sup> k.c. Skarżąca nie przedstawiła bowiem żadnego, osadzonego w okolicznościach przedmiotowej sprawy wyводу, który racjonalizowałby tezę, że treść lub cel tej umowy sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, czy też zasadom współżycia społecznego. Odwołanie się w tym zakresie do związku umowy z nieważną uchwałą, braku możliwości negocjowania jej warunków czy też realizacji obowiązku określonego w punkcie 6 decyzji o warunkach zabudowy w inny, niż przez zawarcie tej umowy sposób, jest oczywiście niewystarczające. Brak uzasadnienia tego zarzutu, wobec nie dostrzeżenia przez Sąd Apelacyjny z urzędu sprzeczności umowy z tym przepisem, czyni zbędnym jego dalszą, pogłębioną analizę.

W podobnie enigmatyczny sposób skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 9 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez zaniechanie oceny, czy umowy zawarte między stronami postępowania nie stanowią przejawu nadużywania pozycji dominującej przez Gminę Miasto Ś., powołując się w tym zakresie na dysproporcje w rozłożeniu wynikających z niej ciężarów oraz wyłączność, w ramach której powódka przy zawieraniu umowy działa. Zgodnie z tym przepisem, zakazane jest nadużywanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej na rynku właściwym, przez narzucanie uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści. Tymczasem w przedmiotowej sprawie w ogóle nie sposób mówić o tym, aby zawarcie przedmiotowej umowy dotyczyło materii, która może być kwalifikowana jako dotyczące wykorzystania przez powódkę jej pozycji na rynku właściwym. Wzmiankowana ustawa, w art. 4 pkt 9 definiuje bowiem to pojęcie, jako rynek towarów, które ze względu na ich przeznaczenie, cenę oraz właściwości, w tym jakość, są uznawane przez ich nabywców za substytuty oraz są oferowane na obszarze, na którym, ze względu na ich rodzaj i właściwości, istnienie barier dostępu do rynku, preferencje konsumentów, znaczące różnice cen i koszty transportu, panują zbliżone warunki konkurencji. Nie wydaje się zaś wymagać pogłębionych analiz wniosek, że analizowane umowy nie obejmowały „rynku towarów”. Podkreślenia nadto wymaga, że pozwana wiąże dominację powódki nie z samym faktem zawarcia umowy, lecz z treścią decyzji administracyjnej o udzieleniu pozwolenia na budowę, co w ogóle pozostaje poza zakresem znaczeniowym tego przepisu. Już tylko dla porządku stwierdzić należy, że także domniemana wyłączność powódki dotyczy w istocie sfery administracyjnoprawnej: wyłączna kompetencja powódki do zawierania, na terenie Gminy Miasto Ś. umów o treści jak przedmiotowa nie oznacza – co potwierdza sama pozwana – że przesłanka pozytywnej decyzji administracyjnej w postaci spełnienia wymogu z pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy, nie mogła być spełniona w inny sposób.

Skarżąca zarzuciła także, czyniąc to w sposób wyraźny dopiero w apelacji oraz piśmie z dnia 21 września 2015 r., że wzmiankowane umowy są nieważne z uwagi na rażące naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń. Nie deprecjonując co do zasady możliwości sformułowania tego rodzaju zarzutu zauważenia wymaga, że został on - podobnie jak całe stanowisko procesowe pozwanej - w ocenie Sądu Apelacyjnego, uzasadniony w sposób właściwy dla instytucji wyzysku, o której mowa w art. 388 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Jak słusznie wskazuje się przy tym w judykaturze, (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 grudnia 2013 r., I ACa 1088/13), jakkolwiek art. 388 § 1 k.c. stanowi regulację szczególną



w stosunku do art. 58 § 2 k.c., to jednak różne są skutki wypełnienia dyspozycji tych przepisów. Umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa. Artykuł 388 § 1 k.c. stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne zmniejszenie bądź zwiększenie któregoś z nich albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze), a dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona, otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy. Norma powołanego przepisu wyklucza zatem skutek bezwzględnej nieważności na rzecz wzruszalności. Tymczasem umowa sprzeczna z ustawą, mająca na celu obejście prawa bądź niezgodna z zasadami współzycia społecznego jest nieważna z mocy prawa. Zatem z art. 58 § 2 k.c. można wywieść roszczenie o ustalenie nieważności umowy ze skutkiem *ex tunc*, podczas gdy na podstawie art. 388 § 1 k.c. można dochodzić unieważnienia umowy ze skutkiem *ex nunc*. Są to dwa różne roszczenia.

Same dysproporcje we wzajemnych świadczeniach stron nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do przyjęcia, że umowa jest nieważna z mocy prawa. Ekwiwalentność, oceniać przy tym należy, co do zasady w znaczeniu subiektywnym, co oznacza porównanie obu świadczeń z punktu widzenia interesów każdej z ze stron wedle reguły, że każdy jest w stanie świadczyć tyle, ile świadczenie wzajemne jest dla niego warte. Jeżeli ekwiwalentność ta jest naruszona, obowiązujące przepisy przewidują możliwość ingerencji w wadliwie ukształtowany przez strony stosunek prawny, czy to poprzez niego całkowite zniweczenie (poprzez kwalifikację oświadczeń jako pozornych), czy też konwalidację zaistniałych w tym zakresie, choćby następczo, uchybień (np. art. 357<sup>1</sup> k. c. - nadzwyczajna zmiana stosunków, czy art. 358<sup>3</sup> § 3 k.c. – waloryzacja świadczenia). Przykładem takiej ingerencji jest również instytucja wyzysku. Z uwagi na zasadę trwałości stosunków obligacyjnych, a nadto w celu wyeliminowania nadużyć polegających na powoływaniu się przez stronę umowy *ex post*, na naruszenie ekwiwalentności świadczeń, naruszenie tej zasady winno być dokonywane w oparciu o wskazane wyżej uregulowania. Dopiero w przypadku, gdy możliwość taka obiektywnie nie istniała, bądź też wówczas, gdy z uwagi na specyficzne, wyjątkowe uwarunkowania konkretnego przypadku, pozostawienie umowy w obrocie prawnym z przyczyn aksjologicznych nie jest możliwe, zachodzić może podstawa do oceny takiej umowy jako nieważnej z mocy prawa.

W tak ukształtowanych uwarunkowaniach prawnych Sąd Apelacyjny wskazuje, że stanowisko procesowe pozwanej stanowi wręcz modelowy przykład uzasadnienia roszczenia, wpisującego się w zakres znaczeniowy art. 388 § 1 k.c. Z uwag przedstawionych wyżej jednoznacznie bowiem wynika, że skarżąca wskazywała na to, że zawierając umowę w dniu 19 października 2009 r., pozostawała w takiej sytuacji faktycznej i prawnej, które kwalifikowana być winna jako przymusowa. Co prawda, jak ustalono, miała ona świadomość tego, że czynność ta nie jest jedyną możliwością spełnienia wymogu z pkt 6 decyzji o warunkach zabudowy (co wykluczało skuteczność powołania się na błąd), tym niemniej twierdziła, że chcąc realizować inwestycję, nie mogła się zachować inaczej, niż tylko zawrzeć umowę na określonych w niej warunkach, bo tego oczekiwała powódka, w kompetencji której pozostawało także wydanie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę. Co więcej, wskazywała również, że w rażący sposób naruszona została zasada ekwiwalentności świadczeń. Nie jest przy tym tak jak aktualnie twierdzi, jakoby w zamian za opłaty partycypacyjne nie uzyskiwała jakiegokolwiek ekwiwalentu. Skrętnie pomija bowiem, co wprost wynika z § 1 umowy, że jego korzyścią było spełnienie wymogu zapewnienia brakujących miejsc parkingowych, a tym samym możliwość realizowania całej inwestycji przy ul. (...). Oczywiście rację ma skarżąca twierdząc, że przedmiotowa umowa, w zakresie wysokości jej świadczenia odbiegała w istotny sposób od umów ujawnionych w aktach sprawy, które powódka zawierała z innymi inwestorami. Jakkolwiek zrozumiałe jest w tym zakresie powoływanie się w apelacji na przykład umowy powódki z firmą (...), to jednak nie jest ona wyłącznie miarodajna dla oceny ewentualnej dysproporcji świadczeń obu stron. Pozostałe złożone do akt sprawy niewątpliwie przewidują wyższe opłaty partycypacyjne, np. umowa zawarta z T. i E. J. – kwotą ponad 10.000 zł. za miejsce parkingowe (k. 270v). Kwestie te podlegać mogły wszakże badaniu wyłącznie w procesie, którego przedmiot stanowiłoby żądanie pozwanej obniżenia wysokości jej świadczenia na podstawie art. 388 § 1 k.c. Roszczenia takiego pozwana nie zgłosiła, a co więcej, z uwagi na upływ terminu z art. 388 § 2 k.c. uprawnienie takie trwale utraciła. Tylko zaś z tego względu, że roszczenia takiego obecnie dochodzić, z uwagi na brak właściwej dbałości o swoje interesy, nie może, powoływanie się na bezwzględną nieważność umowy z tego tytułu nie jest możliwe. Nie jest bowiem dopuszczalne uznanie za nigdy nie zawartą (skutek *ex tunc*) umowy, która charakteryzowała

się (wedle prawidłowo kwalifikowanych prawnie twierdzeń pozwanej) wyłącznie tego rodzaju wadliwościami, które podlegać mogły wyeliminowaniu w drodze ukształtowania przez sąd jej treści w kwestionowanym zakresie.

Zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 410 § 2 k.c., stanowił konsekwencję pierwszoplanowego twierdzenia apelującej, że umowy w oparciu o które zobowiązana była uiszczać opłaty partycypacyjne są nieważne. W sytuacji zatem, w której brak było podstaw do tego rodzaju wniosku, w konsekwencji nie zaistniały też podstawy do przyjęcia, że odpadła podstawa prawna tych świadczeń. Brak jest zatem w konsekwencji możliwości powołania się przez skarżącą na ten przepis, jako skuteczną materialnoprawną podstawę roszczeń dochodzonych w sprawie VIII GC 436/14. Całkowicie niezrozumiałe jest przy tym twierdzenie pozwanej, że podstawą jej świadczenia, która odpadła, były uchwała Rady Miasta Ś. z dnia 25 października 207 r. nr (...) oraz wydane na jej podstawie zarządzenie Prezydenta Miasta Ś. z dnia 7 października 2009r. Nr (...). Obowiązek zapłaty opłat partycypacyjnych wynikał wprost z treści umów cywilnoprawnych, z dnia: 1 marca 2010 r. - nr (...) i 19 października 2009 r. - nr (...), a wskazane wyżej akty prawa miejscowego stanowić mogły, co najwyżej, podstawę do określenia treści tych umów.

Wbrew skarżącej, w realiach niniejszego sporu brak było podstaw do przyjęcia, że dochodzone przez powódkę w sprawie VIII GC 571/13 roszczenie stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Do podstawowych przesłanek warunkujących możliwość zastosowania art. 5 k.c. należy zaliczyć: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 279/04). Nie jest przy tym kwestionowany w judykaturze pogląd, że stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12). Kwalifikacja określonej sytuacji faktycznej jako szczególnej nie musi być przy tym wyłącznie następstwem ustalenia, iż zaistniało jedno określone zdarzenie, posiadające cechę wyjątkowości. Wystarczające jest tu bowiem stwierdzenie, że kwalifikowane w całej swojej złożoności zachowania obu stron świadczą o ich nietypowości, wyjątkowości o takim natężeniu, które racjonalizuje wniosek o nadużyciu przez stronę powodową przysługującego jej prawa podmiotowego.

W tak opisane uwarunkowania prawne wskazywane przez pozwaną argumenty w ogóle się nie wpisują. Dotyczą one bowiem zakwestionowania samej czynności, której spór dotyczy, stanowiąc powielenie stanowiska prezentowanego na użytek tezy o nieważności umów, a nie – jak tego wymaga art. 5 k.c. - skutków jej wykonania. Stan rzeczy, wynikający z przedstawionych wyżej uwag jest taki, że strony łączy umowa z dnia 19 października 2009 r. o określonej w nim treści. Strony zobligowane są zatem umowę tą wykonać - przy czym jak wskazano – w ramach zarzutu naruszenia art. 5 k.c., nie może podlegać ocenie to, czy w umowie tej przewidziane były dysproporcje świadczeń obu stron. Nie istnieje zatem jakikolwiek racjonalny argument, odwołujący się wyłącznie do sfery skutków spełnienia tego świadczenia, w oparciu o który zaistniała w niniejszej sprawie sytuacja faktyczna może być kwalifikowana jako wyjątkowa, szczególna. Umyka skarżącej, że powódka występuje w niniejszej sprawie jako strona umowy cywilnoprawnej, przez co odwoływanie się do zasad, jakimi kierować się winna jako organ administracji publicznej, jest oczywiście nieskuteczne. Wskazać nadto należy, że suwerennym prawem pozwanej jest ocena sposobu, w jaki powódka realizuje zadania w zakresie budowy miejsc postojowych, w szczególności poprzez udział inwestorów zewnętrznych w ich finansowaniu. Powinnością Sądu jest wszakże obiektywne, a nie subiektywne, wyrażające stanowisko tylko jednej strony, wyważenie konsekwencji, jakie realizacja ww. umowy w całości wywoła. Nie może zaś w tym zakresie podlegać zakwestionowaniu, że doprowadzi to do pełnego usankcjonowania złożonych przez każdą ze stron w tej umowie oświadczeń woli. Innymi słowy, pozwana nie jest zobowiązana świadczyć niczego więcej, niż to co w zamian za uzyskaną w umowie korzyść, zobowiązała się powódce zapłacić. To, że poza możliwością spełnienia wymogów niezbędnych do rozpoczęcia budowy, umowa ta nie przyniesie pozwanej jakichkolwiek innych, indywidualnych korzyści (w zakresie prawa do miejsc parkingowych), miała ona świadomość w chwili zawarcia umowy. Nie jest zatem skuteczne powoływanie się na tą okoliczność ex post, w

kontekście dyspozycji art. 5 k.c. i to niezależnie od tego, że z istoty rzeczy dotyczy ona treści umowy, a nie skutków jej wykonania.

Konkludując przedstawione wyżej rozważania Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że zaskarżony worku w całości odpowiada prawu i dlatego orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu apelacyjnym, odrębnie w każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw, kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, Sąd odwoławczy rozstrzygnął w oparciu o dyspozycję art. art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., ustalając wysokość wynagrodzenia jej pełnomocnika w stawce minimalnej, stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 (w zakresie kosztów sprawie VIII GC 571/13) i § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 (w zakresie kosztów sprawie VIII GC 436/14) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461 t.j.).

SSA D. Jezierska SSA D. Ryszał SSA A. Kowalewski