



Sygn. akt I CSK 651/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa A. O. i J. O.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 kwietnia 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz
pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie A. O. i J. O. domagali się zobowiązania pozwanego miasta W. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na ich rzecz prawo własności lokalu nr 3, położonego w W. w budynku przy ulicy G. 41, dla którego Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...] , wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 10/392.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2012 r. oddalił powództwo a Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powodów od tego orzeczenia, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Powodowie od 27 maja 1994 r. są najemcami lokalu nr 3 położonego w budynku przy ulicy G. 41 w W., stanowiącym własność pozwanego. W budynku tym znajduje się sześć lokali mieszkalnych i jeden lokal użytkowy. W dniu 11 czerwca 2008 r. Zarząd Dzielnicy Ś. M. W. podjął uchwałę nr .../08 w sprawie skierowania do zaopiniowania przez Radę Dzielnicy Ś. M. W. projektu wykazu nr 10/L/08 lokali mieszkalnych położonych przy ulicy G. 39 i 41, przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym z prawem użytkowania wieczystego części gruntu. Projekt ten został zaopiniowany pozytywnie przez Radę Dzielnicy Ś. uchwałą nr .../2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. W wykazie określono średnią wartość 1 m² lokalu z gruntem i częściami wspólnymi na sumę 11.250 zł a cenę 1 m² gruntu na kwotę 3941 zł; zastrzeżono jednak, że cena 1 m² lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. W dniu 13 sierpnia 2008 r. Urząd Dzielnicy Ś. wysłał do najemców lokali objętych wzmiankowanym wykazem zawiadomienie o przeznaczeniu zajmowanych przez nich lokali do sprzedaży i wskazał warunki ich nabycia, zaznaczając, że podstawą zawarcia umowy będzie protokół uzgodnienia warunków sprzedaży sporządzony – z udziałem zainteresowanych - po dokonaniu ostatecznej wyceny lokali przez rzeczoznawcę majątkowego. Powodowie złożyli oświadczenie wyrażające wolę nabycia

najmowanego przez nich lokalu w przewidzianym terminie, jednak pozwany nie podjął w tym kierunku dalszych działań, gdyż odstąpił od zamiaru sprzedaży lokali.

Sąd Apelacyjny uznał, że uchwały Zarządu Dzielnicy Ś. z dnia 11 czerwca 2008 r. i Rady Dzielnicy Ś. z dnia 26 czerwca 2008 r. oraz zawiadomienie Urzędu Dzielnicy Ś. z dnia 13 sierpnia 2008 r. nie mogą być poczytywane za ofertę w rozumieniu art. 66 k.c. Pierwsza z wymienionych uchwał była adresowana do organu stanowiącego gminy; nie wyrażono w niej stanowczo woli zawarcia umowy, lecz potrzebę uzyskania pozytywnej opinii dla przygotowanego projektu. Uchwała Rady Dzielnicy stanowiła natomiast źródło prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania tego organu. W obu tych uchwałach wskazano wyraźnie, że treść konkretnych umów sprzedaży lokali wymaga dodatkowych uzgodnień między stronami, które bezspornie nie zostały dokonane. Podobne zastrzeżenie, wskazujące na konieczność sporządzenia protokołu uzgodnień warunków sprzedaży lokalu, zawarte zostało w zawiadomieniu wysłanym do powodów. Zawiadomienie to można traktować wyłącznie jako złożenie zaproszenia do złożenia oferty.

W konkluzji Sąd Apelacyjny stwierdził, że w wyniku przytoczonych działań pozwanego po stronie powodów nie powstało roszczenie o wykupu wynajmowanego lokalu; nabyli oni jedynie pierwszeństwo jego nabycia na wypadek, gdyby został on przeznaczony do sprzedaży. Uprawnienie to nie usprawiedliwia jednak żądania pozwu.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., powodowie wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W ramach podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania zarzucili naruszenie: art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 i art. 232 k.p.c.

Pierwszą podstawę kasacyjną oparli natomiast na zarzutach: błędnej wykładni art. 65 i art. 66 k.c., art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 28 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r.

Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej: „u.g.n.”) oraz wadliwego niezastosowania art. 5 k.c., art. 2 i art. 7 Konstytucji RP.

Strona pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania, należy stwierdzić, że wypełniające ją zarzuty nie mogły zostać uznane za usprawiedliwione.

Naruszenie przepisów postępowania może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną jedynie wtedy, gdy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd – aprobowany przez skład orzekający – zgodnie z którym sporządzenie wadliwego uzasadnienia orzeczenia w zasadzie nie może mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia. Z tego też względu przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może zostać skutecznie podniesiony wyjątkowo wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie ma wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (zob. m.in. wyroki: z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, Nr 5, poz. 100; z dnia 16 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ.; z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ.; z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, nie publ.). Wbrew odmiennym twierdzeniom skarżących uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie jest dotknięte tego rodzaju mankamentami. Wynika z niego jednoznacznie, iż u podstaw kwestionowanego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, iż powodom nie służy wobec strony pozwanej roszczenie o wykup lokalu mieszkalnego zajmowanego przez nich na podstawie umowy najmu. Konstatację tę Sąd Apelacyjny wyprowadził z ustalenia, iż pozwane m. W. - wbrew odmiennym twierdzeniom przytoczonym w pozwie i apelacji – nie złożyło powodom oferty sprzedaży tego lokalu. Ustalenie to dokonane zostało po przeprowadzeniu oceny znaczenia uchwał Zarządu i Rady Dzielnicy Ś. oraz zawiadomienia wystosowanego do przez Urząd Dzielnicy Ś. do najemców lokali. Trafność przytoczonych w uzasadnieniu orzeczenia Sądu drugiej instancji ustaleń

faktycznych i ich oceny prawnej nie może być skutecznie podważona za pomocą zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny, prezentując stanowisko negujące powstanie po stronie powodowej roszczenia o wykup lokalu, nie mógł jednocześnie uznać – jak oczekiwali skarżący - że przyjęli oni ofertę strony pozwanej. Prawidłowo również nie dostrzegł w tej sytuacji potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu zaktualizowania ceny przedmiotowego lokalu oraz dokonania oceny zachowania pozwanego w kontekście nadużycia prawa podmiotowego. Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. należy więc uznać za chybiony.

Zamierzonego skutku nie mógł wyrzucić wreszcie zarzut wskazujący na dokonanie przez Sąd Apelacyjny wadliwej oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalania faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że ograniczenie to wyłącza dopuszczalność skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia 233 § 1 k.p.c.

Za nieusprawiedliwioną należy uznać również podstawę kasacyjną naruszenia prawa materialnego. Ocenę zasadności podniesionych w ramach tej podstawy zarzutów należy wypada poprzedzić przypomnieniem, że naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię polega - najkrócej rzecz ujmując - na mylnym zrozumieniu, tj. wadliwej interpretacji treści normy prawnej wynikającej z przepisu objętego zarzutem naruszenia. Nieodzownym elementem zarzutu błędnej wykładni prawa materialnego dokonanej przez sąd drugiej instancji, jest więc wyraźne wskazanie, na czym polega wadliwa interpretacja dokonana przez ten sąd, a także wyjaśnienie, jak - zdaniem skarżącego - określony przepis powinien być rozumiany (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 stycznia 1998 r., I CKN 424/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 136; z dnia 19 marca 1997 r., II CKN 16/97 – nie publ. i z dnia 22 listopada 2002 r., V CKN 1505/00, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono przy tym uwagę na to, że ujęcie podstaw kasacyjnych w art. 398³ k.p.c. ma charakter abstrakcyjny, dlatego w każdej sprawie muszą być one w sposób właściwy skonkretyzowane. Skuteczne przytoczenie podstawy kasacyjnej wymaga zatem sprecyzowania, które

przepisy - oznaczone numerem artykułu, paragrafu (ustępu) ustawy - zostały naruszone, na czym to naruszenie polegało oraz jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. m.in. wyroki: z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 496/11, nie publ.; z dnia 27 stycznia 2010 r., II CSK 352/09, nie pub.).

Skarżący podnieśli zarzuty naruszenia art. 65 i art. 66 k.c. oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. w sposób nieodpowiadający wskazanym wymaganiom; co do pierwszych dwóch przepisów nie wskazali, których ich jednostek redakcyjnych (§) zarzuty te dotyczą, zaś w odniesieniu do wszystkich - nie sprecyzowali, na czym polega ich wadliwa wykładnia oraz w jaki sposób powinny one być właściwie rozumiane. Skoro skarżący upatrywali naruszenia wymienionych przepisów w wadliwym uznaniu przez Sąd Apelacyjny, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie można przyjąć, iż pozwany nie przedstawił powodom oferty sprzedaży lokalu nr 3, to właściwą płaszczyznę do krytyki tego zapatrywania powinny stanowić zarzuty niewłaściwego zastosowania wymienionych przepisów, a nie ich błędnej wykładni.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, Sąd Apelacyjny nie uznał, że podstawę do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu może stanowić wyłącznie protokół rokowań podpisany przez zbywcę i nabywcę, lecz wskazał, że wszystkie istotne warunki tej umowy (w tym choćby cena lokalu uwzględniająca bonifikatę oraz sposób jej płatności) nie zostały przez strony ostatecznie uzgodnione mimo, że zarówno w uchwałach Zarządu oraz Rady Dzielnicy Ś., jak i w zawiadomieniu wystosowanym do najemców wyraźnie zastrzeżono konieczność dokonania takich uzgodnień. Konstatacja ta nie jest zatem wynikiem wskazanej przez skarżących nieprawidłowej wykładni art. 28 ust. 2 i 3 u.g.n. zarzut naruszenia tego przepisu nie mógł być uwzględniony.

Chybione okazały się również zarzuty naruszenia art. 5 k.c. oraz art. 2 i art. 7 Konstytucji RP. Pierwszy z tych zarzutów oparty został na wadliwym założeniu, że strona pozwana złożyła powodom ofertę nabycia zajmowanego przez nich lokalu, drugi zaś nie zawiera wskazania jakichkolwiek przepisów, których naruszenia – wedle twierdzeń skarżących - miało dopuścić się m. W.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.