



Sygn. akt I CSK 928/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa K. K. i Z. K.

przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 4 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 marca 2014 r.

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

K. i Z. K. wnieśli powództwo o zobowiązanie miasta W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie na nich lokalu mieszkalnego nr 17 znajdującego się w budynku [...] przy ul. M. w W. wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) oraz udziałem w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 r. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwoty po 1 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 22 czerwca 1998 r. miasto W. zawarło z Z. K. i K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 17 położonego przy ul. M. [...] w W. Pismem z dnia 13 stycznia 2007 r. najemcy zostali zawiadomieni o przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynku przy ul. M. [...] przy średniej cenie za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej, określonej na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, wynoszącej 6 424 zł, cena 1 m² gruntu została określona na kwotę 4 065 zł. Powodowie dnia 19 września 2007 r. złożyli oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 782; dalej: „u.g.n.”). Pozwany pismem z dnia 4 grudnia 2007 r. zwrócił się do powodów z pytaniem, czy wykupią lokal z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80% związanej z okresem najmu, czy też będą oczekiwać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty. Powodowie oświadczyli, że będą czekać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty, czyli do dnia 22 czerwca 2008 r. Pozwany pismem z dnia 23 lipca 2009 r. poinformował powodów o wstrzymaniu sprzedaży lokali z uwagi na zły stan stropów aż do zakończenia ich wymiany, w pismach z dnia 30 czerwca 2010 r. i z dnia 5 października 2010 r. wskazał powodom na potrzebę uzyskania dokumentów dotyczących stanu prawnego lokali i dokumentacji technicznej. Powodowie występowali do pozwanego pismami z dnia 28 września 2010 r. i z dnia 22 kwietnia 2011 o podjęcie działań w celu sprzedaży lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powodów w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2013 r., powodowie bowiem nie wykazali, aby zgłoszenie tych wniosków nie było możliwe

w pozwie. Ponadto część z tych wniosków była zbędna do wyjaśnienia sprawy, nie zmierzały one do wykazania ustalenia pomiędzy stronami ceny zbycia lokalu oraz terminu. Wskazywały one na okoliczności towarzyszące sprzedaży innych lokali w budynku oraz prowadzone negocjacje, podczas gdy z korespondencji stron wynika niekwestionowany stan rozmów co do sprzedaży lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie ulega wątpliwości, że strony, prowadząc wymianę korespondencji, nie ustaliły istotnych warunków umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w szczególności strony nie osiągnęły porozumienia co do ceny sprzedaży, określając wstępnie jej średnią wartość. Zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży doręczone powodom stanowiło jedynie wypełnienie obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 34 pkt 4 u.g.n. i nie może być uznane za ofertę. Nawet zaś gdyby wyjątkowo uznać, iż to zawiadomienie mogło być poczytane za ofertę, to przestało wiązać po upływie określonego tam terminu 30 dni na wyrażenie zamiaru nabycia lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie może być źródłem obowiązku zawarcia umowy również uchwała Rady Dzielnicy [...] z dnia 19 października 2006 r., która zawiera pozytywną opinię co do projektu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym. Sąd Okręgowy podkreślił także, że art. 34 i 37 u.g.n. nie przyznają powodom roszczenia o zawarcie umowy, stanowią jedynie o prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a nie o obowiązku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom i nie mogą być źródłem roszczenia wywodzonego przez powodów.

Powodowie wnieśli apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 207 § 6 w związku z art. 217 k.p.c., art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. w związku z art. 66 k.c. oraz art. 72 w związku z art. 64 k.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 marca 2014 r. oddalił apelację oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 2 700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjętą przez ten Sąd ocenę prawną. Podkreślił w szczególności, że zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. Sąd Okręgowy trafnie pominął spóźnione wnioski dowodowe powodów, które mogły zostać zgłoszone już w pozwie. Uznał, że w stanie faktycznym sprawy większość wnioskowanych dowodów była zbędna do

wyjaśnienia sprawy, bowiem nie zmierzały one do wykazania istotnych elementów umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w tym ceny i terminu, dotyczyły natomiast przebiegu negocjacji, ich stanu i przyczyn niezakończenia. Przyjął, że strony nie uzgodniły istotnych warunków umowy sprzedaży lokalu, ponadto powodowie nie dochowali terminu do złożenia oświadczenia o zamiarze wykupu lokalu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, art. 34 u.g.n. nie kreuje prawa najemcy do wykupu lokalu w sytuacji, lecz przewiduje jedynie prawo pierwszeństwa, które nie jest prawem podmiotowym. Oświadczenie powodów byłoby źródłem roszczenia o nabycie nieruchomości tylko wtedy, gdyby zostało złożone we wskazanym przez pozwanego terminie i określało istotne warunki umowy, w tym cenę sprzedaży. Sąd Apelacyjny podzielił też pogląd Sądu Okręgowego, że ani uchwała podjęta przez właściwy organ pozwanego, ani zawiadomienie nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 k.c.

Powodowie wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 382 w związku z art. 207 § 6 w związku z art. 217 i art. 227 k.p.c., oraz prawa materialnego, mianowicie art. 34 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 28 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 64 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c., sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Przepis ten, dodany przez art. 1 pkt 27 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1381) oraz interpretowany w związku z pozostałymi paragrafami tego artykułu oraz art. 6 i 217 k.p.c., zmierza do zapewnienia sprawnego i szybkiego przebiegu postępowania, a w konsekwencji uzależnia ocenę sądu to, czy strona mogła i powinna była powołać twierdzenia i dowody w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym. Powodowie wskazali w skardze kasacyjnej, że wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie ich pełnomocnika z dnia 10 maja 2013 r. stanowiły jedynie replikę

na odpowiedź na pozew, w której pozwany zaprzeczył możliwości przymusowego dochodzenia roszczenia o wykup przez powodów w okolicznościach sprawy z uwagi na brak uzgodnienia wszystkich istotnych postanowień umowy i w ogóle zaprzeczył woli sprzedaży lokalu. Sąd Apelacyjny, tak samo jak wcześniej Sąd Okręgowy, przyjął, że w stanie faktycznym sprawy większość wnioskowanych dowodów była zbędna do wyjaśnienia sprawy, bowiem dotyczyły one przebiegu negocjacji, ich stanu i przyczyn niezakończenia. Po pierwsze, uznał zatem, że zbędna była większość wskazanych dowodów, a więc nie wszystkie. Po drugie, Sąd Apelacyjny pominął tu istotną okoliczność, że w toku negocjacji między stronami mogło dojść do osiągnięcia porozumienia co do wszystkich postanowień umowy (zob. art. 72 k.c.) bądź przynajmniej do skutecznego zobowiązania się pozwanej do zawarcia umowy.

Należy w związku z tym podkreślić, że Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 7 lipca 2015 r., I ACa 1912/14 (niepubl.) trafnie wskazał, iż przy wykładni art. 207 § 6 k.p.c. trzeba mieć na względzie treść art. 217 § 1 k.p.c. dającego prawo stronie do przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej aż do zamknięcia rozprawy. W tym świetle art. 207 § 6 k.p.c. stanowi wyjątek od ogólnej zasady, co powoduje, że należy go stosować wyłącznie w ściśle określonych wypadkach, których dotyczy. Przepisy procesowe nie nakładają na powoda obowiązku, na etapie wniesienia pozwu, przewidywania hipotetycznych sposobów obrony strony przeciwnej i zgłaszania dowodów „na wszelki wypadek”. Sąd Najwyższy zaś w wyroku z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 377/12 (niepubl.), wydanym na podstawie dawnych przepisów o postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych, uznał, że twierdzenia zgłaszane dopiero w toku postępowania, ale stanowiące rozwinięcie i sprecyzowanie twierdzeń przedstawionych w pozwie i będące adekwatną reakcją na sposób obrony pozwanego, w zasadzie nie mogły być uznane za spóźnione w rozumieniu dawnego art. 479¹² § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie, dzieląc przedstawione poglądy, doszedł do wniosku, że dowody zgłaszane dopiero w toku postępowania, ale stanowiące

rozwiniecie i sprecyzowanie twierdzeń powodów przedstawionych w pozwie i będące adekwatną reakcją na sposób obrony pozwanego, w zasadzie nie mogą być uznane za spóźnione w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c.

Jest oczywiste, że z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. nie wynika roszczenie najemcy o wykup lokalu mieszkalnego ani obowiązek Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego zawarcia stosownej umowy (zob. np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 180/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 248/2005, niepubl.). Jednakże obowiązek zawarcia umowy może mieć charakter nie tylko heteronomiczny, ale również autonomiczny. W szczególności Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego mogą skutecznie zobowiązać się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w czasie trwania negocjacji z najemcą, któremu przysługuje pierwszeństwo nabycia takiego lokalu (art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.). Nie ma tu zasadniczego znaczenia kwestia uzgodnienia ceny sprzedaży, bo zasady jej ustalania zostały określone w ustawie (zob. art. 34 ust. 5 w związku z art. 67 i 68 u.g.n.). Istotne jest natomiast ustalenie, czy w niniejszej sprawie miasto W. w czasie negocjacji wyraziło wolę zawarcia umowy, mimo że później, w odpowiedzi na pozew, z nieznanych przyczyn rozmyśliło się i nie miało już woli zawarcia umowy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

kc