



Sygn. akt I CSKP 178/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Maria Szulc

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 25 czerwca 2021 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 marca 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2012 r. skierowanym przeciwko miastu W., K. K. i Z. K. domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści: „Prezydent miasta W., działając w imieniu gminy m. W., ustanawia odrębną

własność lokalu mieszkalnego numer 17, o powierzchni 155,25 m², znajdującego się w budynku 81 przy ul. M. w W., składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr 17, położonej w tym budynku, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 391/10000 części i przenosi na rzecz K. i Z. małżonków K. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 17, o powierzchni 155,25 m², znajdującego się w budynku nr 81 przy ul. M. w W. składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr 17, położonej w tym budynku wraz z prawami związanymi z tym lokalem, tj. udziałem w wysokości 391/10000 części w użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego działkę nr 68 obręb [...], o powierzchni 1637 m², położoną w W., w dzielnicy [...] dla której Sąd Rejonowy w W., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr [...] oraz udziałem wynoszącym 391/10000 części we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za łączną cenę w wysokości 125 751,33 zł.”

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 r. oddalił powództwo i zasądził od K. K. i Z. K. na rzecz miasta W. kwoty po 1 800,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powodów i zasądził od nich na rzecz miasta W. kwotę 2 700,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

K. K. i Z. K. w dniu 27 sierpnia 2014 r. wnieśli od powyższego wyroku skargę kasacyjną.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnego w [...] do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 18 marca 2016 r. uchylił wyrok z dnia 31 lipca 2013 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 2 czerwca 2017 r. oddalił powództwo, zasądził solidarnie od powodów K. K. i Z. K. na rzecz pozwanego miasta W. kwotę 15 300,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nie obciążył powodów kosztami sądowymi.

Sąd Apelacyjny w [...], wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego i orzekł o kosztach procesu.

W sprawie ustalono, 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 8 stycznia 2007 r. nr [...] Urząd miasta W. zwrócił się do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami o doręczenie najemcom zawiadomień dotyczących sprzedaży na ich rzecz zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. M. [...]; zawiadomienie zostało odebrane przez powodów w dniu 23 stycznia 2007 r. W Urzędzie miasta W. wywieszony został wykaz lokali przeznaczonych do wykupu, w którym wskazany został także lokal nr 17, zajmowany przez powodów. Poinformowano również, że jeżeli cena sprzedaży zostanie zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży, udzielona zostanie bonifikata w wysokości 80 % ceny sprzedaży lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie legitymuje się co najmniej pięcioletnim okresem najmu, zaś bonifikata wyniesie 90 % ceny sprzedaży lokalu w przypadku, gdy najemca taki będzie legitymował się co najmniej dziesięcioletnim okresem najmu. Wskazano również, że cena lokalu mieszkalnego będzie ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Cena 1 m² gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego miała obowiązywać do zmiany wartości gruntu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Termin do złożenia wniosku, przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości wynosił 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu.

W zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wykupu skierowanym przez stronę pozwaną do powodów, pozwany określił średnią cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na kwotę 6 424,00 zł. oraz średnią cenę 1 m²

gruntu na kwotę 4 065,00 zł. Ostateczna cena lokalu miała być określona - zgodnie z zawiadomieniem - po sporządzaniu wyceny konkretnego lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie powodowie zobowiązani zostali do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów związanych z ostateczną wyceną. Zakreślono również powodom termin 30 dni na złożenie oświadczenia o zamiarze wykupu lokalu. Powódka miała świadomość, że wskazana w zawiadomieniu cena jest ceną orientacyjną.

W dniu 11 sierpnia 2006 r. Prezydent miasta W. zaświadczył, że lokal nr 17 usytuowany w budynku przy ul. M. [...] w W. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powodowie w dniu 19 września 2007 r. złożyli oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 4 grudnia 2007 r. miasto W. zwróciło się do powodów z pytaniem, czy wykupią lokal z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % związanej z posiadanym okresem najmu, czy też będą oczekiwać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty. Powodowie w piśmie przedstawionym pozwanemu w dniu 18 stycznia 2008 r. oświadczyli, że będą oczekiwać do czasu nabycia - z dniem 22 czerwca 2008 r. - uprawnień do 90% bonifikaty.

Pozwany pismem z dnia 23 lipca 2009 r. poinformował powodów, że z uwagi na zły stan stropów lokali w budynku przy ulicy M. [...] została wstrzymana ich sprzedaż oraz że zostanie ona wznowiona po zakończeniu wymiany stropów.

Pismami z 11 czerwca 2010 r. oraz 31 maja 2011 r. miasto W. poinformowało Z. K., że z uwagi na przeprowadzony remont stropów, którego inwestorem jest wspólnota mieszkaniowa, nie jest prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych, a w przypadku powstania takiej możliwości, zostaną o tym poinformowani. W planie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2015-2017 r. nie uwzględniono budynku położonego przy ul. M. [...].

W toku procedury sprzedażowej lokalu nie doszło do sporządzenia wyceny lokalu nr 17 przez rzeczoznawcę. Powodowie nie otrzymali od pozwanego informacji zawierającej ostateczną wycenę wartości lokalu, za którą ma być

wykupiony. Pozwane miasto nie złożyło powodom pełnej oferty sprzedaży lokalu, tj. zawierającej ustaloną cenę na podstawie wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę, określenie powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, określenia wysokości udziału, w tym w części wspólnej budynku oraz udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, jak również nie wyraziło woli zawarcia umowy. Wykup lokalu przez powodów nie wyszedł poza sferę negocjacji i rokowań; nie zawarto umowy zobowiązującej do zawarcia umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sądy obu instancji uznały, że powództwo K. K. i Z. K. o zobowiązanie miasta W. do złożenia oświadczenia woli nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny wskazał, że strony nie sporządziły protokołu rokowań w trybie art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art 28 u.g.n., gdyż powodowie oświadczyli, iż nie są zainteresowani wykupem mieszkania z bonifikatą w wysokości 80, a wysokość bonifikaty stanowiła istotny warunek sprzedaży lokalu. Nie podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji, który uznał, że do zawarcia umowy nie doszło z tej przyczyny, że pozwany odstąpił od zamiaru jej zawarcia. Uznał, że pozwany faktycznie wstrzymał sprzedaż kolejnych lokali w budynku do czasu wyremontowania w nich stropów. Podkreślił, że lokatorzy, którzy złożyli wnioski takie, jak powodowie w związku z przedstawioną im ofertą a następnie przyjęli wszystkie zawarte w niej warunki (łącznie z przysługującą im w tamtej chwili bonifikatą), zawarli stosowne umowy i nabyli własność zajmowanych lokali. Powodowie nie zostali potraktowani w inny sposób, lecz nie przystąpili do wykupu mieszkania z bonifikatą 80%.

Sąd Apelacyjny zaznaczył, że w toku postępowania w niniejszej sprawie nie nastąpiła zmiana stanu prawnego ani okoliczności faktycznych umożliwiających sprzedaż lokali powodom. Uznał, że pomiędzy stronami etap negocjacji zapoczątkowany złożeniem przez pozwanego oferty z dnia 8 stycznia 2007 r. został wstrzymany z chwilą, kiedy powodowie oświadczyli, iż chcą skorzystać z wyższej bonifikaty; tym samym zrezygnowali oni z wykupu mieszkania na podstawie dotychczas przeprowadzonych rokowań. Powodowie podjęli tzw. ryzyko czasowe,

które mogło prowadzić do wykupieniem lokalu na lepszych dla nich warunkach w przyszłości, ale pozwany nie gwarantował im zawarcia umowy na tych samych warunkach jak zaproponowanych w ofercie, której nie przyjęli. Spełnienie przez powodów warunku uzyskania bonifikaty w wysokości 90% otworzyło drogę do rozpoczęcie rokowań, które z uwagi na zaplanowany i przeprowadzany obecnie remont stropów jest cały czas zawieszony. Dodał, że po 4 grudnia 2007 r. pozwany nie złożył żadnych oświadczeń, które wiązałyby w tym znaczeniu, iż istnieją podstawy do uznania roszczenia powodów. Zakończenie remontu stropów może stanowić moment złożenia przez pozwanego nowej oferty.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., powodowie wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 140 k.c., 72 § 1 k.c. w związku z art. 28 ust. 3 u.g.n. i art. 35 ust. 1, 2, 3 u.g.n., art. 65 § 1 k.c. i art. 72 § 1 k.c. w związku z art. 28 ust. 3 u.g.n. i art. 35 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 7 ust. 1 i 2 i art. 8 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali.

Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnili zarzutami naruszenia: art. 378 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 in fine w związku z art. 387 § 2¹ a contrario w związku z art. 391 § 1 k.p.c., 386 § 6 k.p.c. i art. 398²⁰ k.p.c.

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 działu II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 j.t.; dalej: „u.g.n.”). Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą (art. 28 ust. 2 zd. 2 u.g.n.). Natomiast protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy (art. 28 ust. 3 u.g.n.).

W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje m.in. najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n.). Osobom tym doręcza się zawiadomienie w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia (art. 34 ust. 4 u.g.n.).

Stosownie do art. 35 ust. 5 u.g.n., osoby te korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 928/14, uwzględniającego skargę kasacyjną powodów i przekazującego sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, Sąd Najwyższy podzielił wyrażone w dotychczasowym orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. nie jest źródłem roszczenia najemcy o wykup lokalu mieszkalnego ani obowiązku Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego zawarcia w tym przedmiocie stosownej umowy. Zauważył jednak, że obowiązek taki może mieć charakter nie tylko heteronomiczny, ale również autonomiczny; 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.). Sąd Najwyższy podkreślił, że nie ma przy tym znaczenia kwestia uzgodnienia ceny sprzedaży, gdyż zasady jej ustalenia zostały określone w ustawie (art. 34 ust. 5 w związku z art. 67 i art. 68 u.g.n.; istotne jest natomiast ustalenie, czy w czasie negocjacji doszło do osiągnięcia porozumienia co do wszystkich postanowień umowy i czy pozwane miasto W. wyraziło wolę jej zawarcia, chociaż później - z nieznanych przyczyn - woli takiej nie przejawiało.

Sąd Apelacyjny, rozpoznając sprawę ponownie, wskazał, że roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie z dwóch zasadniczych powodów. Po pierwsze, powodowie zrezygnowali z wykupu mieszkania na podstawie rokowań

zapoczątkowanych ofertą pozwanego z dnia 8 stycznia 2007 r. przez złożenie oświadczenia, że chcą skorzystać z bonifikaty 90 % z chwilą jej uzyskania. Po drugie, dopiero spełnienie warunku uzyskania tej wyższej bonifikaty otwierało drogę do rozpoczęcia rokowań, które - z uwagi na zaplanowany i przeprowadzany remont stropów - uległy zawieszeniu (str. 25 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Z przytoczonych stwierdzeń można wysnuć wniosek, że strony prowadziły dwukrotnie odrębne rokowania co do wykupu tego samego lokalu, przy czym pierwsze zakończyły się rezygnacją powodów z zakupu mieszkania z bonifikatą 80 %. Nie jest natomiast jasne, co - w ocenie Sądu Apelacyjnego - stanowiło podstawą „rozpoczęcia” kolejnych rokowań. Wątpliwości co do prawidłowości i stanowczości tych stwierdzeń nasuwa jednoczesne spostrzeżenie Sądu Apelacyjnego, że etap negocjacji między stronami zapoczątkowany ofertą pozwanego z dnia 8 stycznia 2007 r. został jednak wstrzymany wskutek oświadczenia powodów o zamiarze skorzystania z wyższej bonifikaty, mimo uzgodnienia pozostałych warunków umowy (str. 23 uzasadnienia).

Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, że powodowie złożyli oświadczenie o woli skorzystania z wyższej bonifikaty w następstwie poinformowania ich o takiej możliwości przez pozwanego pismem z dnia 4 grudnia 2007 r., przy czym w oświadczeniu tym nie było mowy o rezygnacji z rozpoczętych wcześniej rokowań. Z ustaleń tych nie wynika, że warunki wykupu lokali dla najemców o różnym „stażu” określone zostały - poza wysokością bonifikaty - w sposób zróżnicowany. Trudno dociec, na jakiej podstawie Sąd Apelacyjny uznał, że powodowie nie zaakceptowali warunków przedstawionych im przez pozwane miasto W., skoro wyrazili zamiar wykupu lokalu zgodnie z jednym z zaproponowanych im wariantów. W motywach zaskarżonego wyroku nie wyjaśniono przesłanek, na podstawie których wyprowadzony został ten wniosek; zastrzeżenia co do jego trafności budzi niejednoznaczność ustaleń, co do przebiegu prowadzonych przez strony negocjacji - czy miały one charakter ciągły, zintegrowany, czy też toczyły się odrębnie, kolejne po zakończeniu wcześniejszych. Nie wskazano również, że wystąpiły konkretne okoliczności, które - stosownie do zastrzeżeń zawartych w piśmie pozwanego z dnia 4 grudnia 2007 r. - zdezaktualizowałyby zaproponowane wcześniej powodom warunki wykupu lokalu.

Nie przedstawiono wreszcie argumentów uzasadniających stwierdzenie, że lokal objęty sporem nie może być przedmiotem obrotu z uwagi na konieczność naprawy stropów.

Wskazane mankamenty uzasadnienia zaskarżonego wyroku, trafnie wytknięte przez skarżących, nie pozwalają skutecznie odeprzeć zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej naruszenia prawa materialnego.

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

Ke
a.S.