

Sygn. akt I ACa 4/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Agnieszka Sołtyka |
| Sędziowie: | SSA Dorota Gamrat - Kubeczak SSA Dariusz Rystał (spr.) |
| Protokolant: | sekr. sądowy Emilia Startek |

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko Gminie G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 października 2017 roku, sygn. akt I C 16/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki B. P. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnego K. S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rystał Agnieszka Sołtyka Dorota Gamrat - Kubeczak

Sygn. akt: I ACa 4/18

UZASADNIENIE

Powódka B. P. wniosła pozew przeciwko pozwanej Gminie G. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) i przeniesienia własności tego lokalu na powódkę za cenę 115.300 zł, usytuowanej na pierwszym piętrze budynku

mieszkalnego wielorodzinnego, o powierzchni użytkowej 51,80 m⁽²⁾, składającej się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przynależnej do lokalu piwnicy nr (...) o pow. 11,70 m⁽²⁾ wraz z udziałem 232/1000 we wspólnej części budynku i w gruncie objętym księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gryfinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, działka oznaczona nr (...) z obrębu (...) oraz zasądzenie od pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, według norm przepisanych, udzielonej powódce z urzędu, a w przypadku nie obciążenia przez Sąd pozwanej kosztami procesu, przyznanie ww. kosztów od Skarbu Państwa, oświadczając, że w żadnej części nie zostały uiszczone.

Powódka w piśmie procesowym oświadczyła, iż modyfikuje żądanie pozwu w ten sposób, iż wnosi o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) i przeniesienia własności tego lokalu na powódkę o wartości 115.300 zł, za cenę 10.350 zł.

Podniosła, iż ww. cena stanowi oszacowaną wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 11 lipca 2016 roku pomniejszoną o kwotę 11.800 zł z tytułu poczynionych przez powódkę nakładów na lokal, wyszczególnionych w operacie szacunkowym z dnia 11 lipca 2016 roku, a następnie o 90% bonifikaty od tej ceny sprzedaży, przysługującej najemcy ubiegającemu się o wykup lokali, w budynkach przeznaczonych do sprzedaży, przy ich wykupie za jednorazową wpłatę całej ceny sprzedaży.

Pozwana Gmina G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania w niniejszej sprawie, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm prawem przewidzianych.

Powódka w piśmie procesowym wskazała podstawę prawną roszczenia tj. art. 64 i 66 k.c. w trybie art. 189 k.p.c. w związku z art. 34 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powódka w piśmie z 16 października 2017 r. zmodyfikowała żądanie pozwu i wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Burmistrz Miasta i Gminy G., działając w imieniu Gminy G., ustanawia odrębną własność dla lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w G. przy ulicy (...), usytuowanym na pierwszym piętrze, o powierzchni użytkowej 51,80 m⁽²⁾, składającym się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przynależnej do lokalu piwnicy nr (...) o powierzchni 11,70 m⁽²⁾ wraz z udziałem 232/1000 we wspólnej części budynku i w gruncie, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), działka nr (...) z obrębu (...), i przenosi na rzecz B. P., w trybie bezprzetargowym, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w G. przy ulicy (...), usytuowanym na pierwszym piętrze, o powierzchni użytkowej 51,80 m², składającym się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przynależnej do lokalu piwnicy nr (...) o powierzchni 11,70 m² wraz z udziałem 232/1000 we wspólnej części budynku i w gruncie, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), działka nr (...) z obrębu (...), za cenę w wysokości 10.350 zł, która stanowi cenę lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. wraz z przynależną piwnicą oraz z udziałem 232/1000 we wspólnej części budynku i w gruncie w kwocie 115.300 zł, pomniejszoną o kwotę 11.800 zł z tytułu poczynionych przez B. P. nakładów na lokal mieszkalny, wyszczególnionych w operacie szacunkowym z dnia 11 lipca 2016 r., a następnie o 90% bonifikaty z tytułu jego wykupu przy jednorazowej wpłacie całej ceny sprzedaży”.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 30 października 2017 r. oddalił powództwo, zasądził od powódki B. P. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 5.400 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Szczecinie na rzecz radcy prawnej K. S. kwotę 3.600 złotych, powiększona o należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sąd Okręgowy ustalił poniższy stan faktyczny.

Powódka B. P. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. od 1956 r.

Budynek przy ul. (...) w G., w którym znajduje się lokal nr (...) wynajmowany przez powódkę, stanowi własność gminy G.. Wskazany lokal nie jest odrębnym przedmiotem własności.

5 stycznia 1993 r. Rada Miasta i Gminy w G. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie przeznaczenia do sprzedaży na rzecz ich najemców lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną, w tym w budynku przy ul. (...) w G..

Na podstawie uchwały nr (...) z 28 czerwca 2007 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości - lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G. - Rada Miejska w G. na podstawie art. 18 ust.2 pkt.9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyraziła zgodę na udzielenie 90% bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości - lokali mieszkalnych, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1 a i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywanych przez najemców przy jednorazowej wpłacie całej ceny sprzedaży, zarówno gdy lokal sprzedawany jest wraz z udziałem w prawie własności gruntu, jak i w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Bonifikata dotyczyć miała nieruchomości - lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G., które dotychczas zostały przeznaczone do sprzedaży uchwałami Rady Miasta i Gminy G. oraz uchwałami Rady Miejskiej, w tym uchwałą o numerze (...) z dnia 5 stycznia 1993 r.

Wykonanie uchwały powierzone zostało Burmistrzowi Miasta i Gminy G..

Powódka będąc osobą w podeszłym wieku i niepełnosprawną, z pomocą członków swej rodziny przeprowadziła remont i adaptację do swych potrzeb lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G..

Stan budynku, będącego własnością Gminy G. wymagał pilnych i zakrojonych na szeroką skalę remontów. Gmina z własnych funduszy podjęła się wymiany poszycia dachowego i docieplenia budynku w ramach działań mających na celu odnowienie stanu zasobu mieszkaniowego. W ocenie Gminy budynek nr (...) przy ul. (...) wymagał dalszych prac remontowych, zwłaszcza wymiany instalacji elektrycznej i wodnej znajdującej się w poszczególnych lokalach.

13 maja 2015 r. powódka jako najemca lokalu mieszkalnego nr (...) w ww. nieruchomości, złożyła wniosek o wykup tego mieszkania komunalnego.

Pozwana Gmina w piśmie z 6 lipca 2015 r. powódka została poinformowana, iż lokal nr (...) z ww. nieruchomości będzie pierwszym sprzedanym lokalem w budynku oraz o rozpoczęciu procedury zmierzającej do sprzedania tego lokalu w tym jego inwentaryzacji.

Burmistrz Miasta i Gminy G. w piśmie z 20 października 2015 r. poinformował powódkę o wstrzymaniu sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). Burmistrz wyjaśnił, że taka decyzja warunkowana jest koniecznością dokonania szeregu prac remontowych; nadto gmina zamierza jednocześnie sprzedać wszystkie lokale po zwolnieniu lokalu socjalnego na poddaszu, którego powierzchnia zostanie włączona do powierzchni wspólnej nieruchomości. W tym celu Burmistrz zapowiedział podjęcie przez Radę stosowych uchwał.

Burmistrz Miasta i Gminy G. w kolejnym piśmie podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko. Jako podstawę wstrzymania wskazał wprowadzenie dodatkowego warunku sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w ww. nieruchomości polegającego na sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców w jednej dacie z uwagi na wysokie koszty dalszego remontu budynku.

Nie zgadzając się z decyzjami Burmistrza Miasta i Gminy G., powódka na podstawie art. 227 k.p.a. w dniu 29 grudnia 2015 r. złożyła skargę na działanie Burmistrza. W uzasadnieniu skargi powódka jako argumenty za realizacją jej

wniosku o sprzedaż przez Gminę zajmowanego mieszkania, kontynuacją procedur związanych ze sprzedażą lokalu oraz niezwłoczną jej finalizacją wskazała co następuje:

- na podstawie uchwały Nr (...) z dnia 5 stycznia 1993 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną, złożony został wniosek o wykup lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...);
- w treści wymienionej uchwały nie ma zastrzeżenia o jednoczesnym wykupie wszystkich lokali;
- żadna ze zmian wprowadzonych do powyższej uchwały nie dotyczyła warunkowania sprzedaży jednoczesnym wykupem wszystkich lokali; natomiast w kilku innych uchwałach, w których było takie zastrzeżenie, Rada Miejska dokonywała zmian, na korzyść najemców, aby umożliwić wykup lokalu nawet jednemu zainteresowanemu najemcy;
- zapowiedź uchwały, zmieniającej treść obowiązującej w momencie złożenia przez B. P. wniosku o wykup mieszkania, w taki sposób, że wprowadzi się warunek jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku przy ul. (...), jest działaniem niezgodnym z prawem;
- w obowiązującej uchwale Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dn. 28 czerwca 2007 r. dotyczącej udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży mieszkań nabywanych przez najemców, precyzuje się, iż zatwierdzona uchwałą bonifikata odnosi się do nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., które zostały przeznaczone do sprzedaży określonymi uchwałami; wśród 17 dokumentów wymienia się uchwałę Nr (...) z dn. 5 stycznia 1993 r., a w wykazie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, w poz. (...). Widnieje (...);
- na zlecenie UMiG w G. przeprowadzona została inwentaryzacja budowlana przedmiotowej nieruchomości w celu ustalenia prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej;
- pisemnie powiadomiono powódkę, iż „lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) będzie pierwszym sprzedanym lokalem z przedmiotowego budynku”.

Komisja Rewizyjna nie zarekomendowała Radzie przygotowanego projektu uchwały, w którym uznaje się skargę wniesioną w dnia 29 grudnia 2015 r. na działanie Burmistrza jako zasadną.

Uchwałą nr (...) z dnia 28 stycznia 2016 r., Rada Miejska w G. po rozpatrzeniu skargi powódki z dnia 29 grudnia 2015 r. na działanie Burmistrza Miasta i Gminy G. w sprawie wstrzymania i odmowy sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. - uznała skargę za bezzasadną.

Pismem z dnia 16 lutego 2016 r. powódka wezwała Radę Miejską w G. do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę Uchwały nr (...) z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Burmistrza i uznanie skargi z dnia 29 grudnia 2015 r. jako zasadnej.

W dniu 3 marca 2016 r. została podjęta przez Radę Miejską w G. Uchwała nr (...) w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa dotyczącego uchwały nr (...) z dnia 28 stycznia 2016 r., zgodnie, z którą uchwalono, iż nie uwzględnia się ww. wezwania do usunięcia naruszenia prawa z dnia 16 lutego 2016 r. Powódka zaskarżyła ww. uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie; sprawa jest w toku.

Mimo podjęcia ww. uchwał pozwana Gmina nie wykluczała sprzedaży mieszkań w budynku przy ulicy (...) w G.. W tym celu urzędnicy pozwanej spotykali się z zainteresowanymi oraz wykonana została, między innymi, inwentaryzacja lokali.

Powódka w piśmie z 25 marca 2016 r. wniosła do Wojewody (...) o stwierdzenie nieważności uchwał Rady Miejskiej w G. nr (...) z dnia 28 stycznia 2016 r. oraz z 3 marca 2016 r. nr (...); 30 marca 2016 r. wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie skargę na uchwał nr (...) z 3 marca 2016 r.

Wojewoda (...) nie znalazł podstaw formalnych dla uznania dopuszczalności ww. skargi wskazując na ograniczoną możliwość weryfikacji treści uchwał organów uchwałodawczych jednostek samorządu terytorialnego.

30 czerwca 2016 roku Rada Miejska w G. podjęła 3 kolejne uchwały dotyczące sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w G.:

- uchwała nr (...) z 5 stycznia 1993 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną, zmieniała uchwałę nr (...) Rady Miasta i Gminy w G. z 5 stycznia 1993 r. w ten sposób, iż w wykazie nr 1 budynków, położonych w mieście G., w których najemcy mogą nabyć lokale mieszkalne, stanowiącym załącznik do uchwały, uchyliła zapis (...);
- uchwała nr (...) zmieniła uchwałę nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie Miasta i Gminy G., w ten sposób, iż w § 2 uchyliła zapis: „ • (...) z dn. 5 stycznia 1993r.”, a w wykazie budynków gminnych, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, położone na terenie miasta i gminy G., stanowiącym załącznik do ww. uchwały, uchyliła zapis: „(...) (...)”;
- w uchwale nr (...) wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców, lokali mieszkalnych z wyłączeniem lokalu socjalnego, w budynku przy ul. (...) w G. i pomieszczeń przynależnych wraz ze sprzedażą udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz na udzielenie 90% bonifikaty od ceny sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w prawie własności gruntu, ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1a i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy jednorazowej wpłacie całej ceny sprzedaży.

Sprzedaż została uwarunkowana jednoczesnym wykupem przez najemców wszystkich lokali w budynku, z wyłączeniem lokalu socjalnego.

Wykonanie uchwały powierzone zostało Burmistrzowi Miasta i Gminy G..

W uzasadnieniu uchwały wskazano, że z uwagi na zakres prac remontowych koniecznych do wykonania oraz ich koszt, zasadnym jest dokonanie sprzedaży wszystkich lokal w jednej dacie. Pozwana gmina obawiała się, że po sprzedaży pierwszego lokalu, powstanie wspólnoty mieszkaniowej utrudni podejmowanie decyzji i działań w sprawie koniecznych remontów; nadto Gmina wyrażała obawy, że lokale mogą nie zostać sprzedane, na co wskazywała dotychczasowa sytuacja i poziom zainteresowania potencjalnych kupców.

Uchwałą nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku Rada Miejska w G.:

zmieniła uchwałę nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G. w ten sposób, iż:

w § 2 uchyliła zapis: „ • (...) z dn. 5 stycznia 1993r.”,

w wykazie budynków gminnych, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, położone na terenie miasta i gminy G., stanowiącym załącznik do ww. uchwały, uchyliła zapis: „ (...) (...)”.

uchyliła uchwałę nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G..

Rada Miejska w G. powierzyła wykonanie uchwały Burmistrzowi Miasta i Gminy w G..

Gmina dostrzegając konieczność uchylenia uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie zmiany uchwały NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G., które treściowo jest tożsama z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 1 sierpnia 2016 roku, w związku z wszczęciem postępowania nadzorczego przez Wydział Nadzoru i Kontroli (...) Urzędu Wojewódzkiego w S. oraz uznaniem przez Radę Miejską w G., iż zmiana uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 stanowi akt prawa miejscowego i winna zostać opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...).

11 lipca 2016 r. powódka wezwała Radę Miejską w G. do usunięcia naruszenia prawa, jednakże Rada wezwania nie uwzględniła.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w S. odrzucił skargę powódki: w postanowieniu z 2 marca 2017 r. na uchwałę z 30 czerwca 2016 r. nr (...); w postanowieniu z 23 marca 2017 r. na uchwałę nr (...); w postanowieniu z 10 marca 2017 r. na uchwałę nr (...) z 28 stycznia 2016 r.

Na skutek skargi z kasacyjnej powódki Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z 6 lipca 2017 r. uchylił postanowienie WSA w Szczecinie z 2 marca 2017 r. Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu swego orzeczenia wskazał, że jakkolwiek sytuacja faktyczna i prawna powódki nie pozwalała jej domagać się sprzedaży mieszkania na warunkach wstępnie przez nią zaakceptowanych, to zmiana wymogów, na jakich odbywać się mogła sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej tworzyła sytuację procesową, w której powódka, wbrew stanowisku WSA, miała interes prawny do uruchomienia kontroli zgodności z prawem podjętej uchwały.

- skarga i postanowienie NSA z 6 lipca 2017 r. (k. 561-584)

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli (o treści wskazanej w piśmie z 6 lutego 2017 r nie zasługuje na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie dotyczy istnienia po stronie pozwanej Gminy obowiązku zawarcia z powódka umowy sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego. Powódka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazała przepisy art. 64 i 65 k.c., art. 189 k.p.c. oraz art. 34 ust 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ten wskazał, że aby ustalić, czy w niniejszej sprawie wystąpiła stanowcza wola pozwanej Gminy zawarcia umowy, należy w pierwszym rzędzie uwzględnić rzeczywistą wolę oferenta.

W ocenie tego Sądu kluczowym dla oceny żądania powódki było ustalenie istnienia po stronie pozwanej prawnego obowiązku złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, mając przy tym na uwadze, że powódka domagała się w pierwszej kolejności wyodrębnienia wynajmowanego przez nią od pozwanej lokalu; a następnie przeniesienia na nią jego własności. Ustanawianie odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych, wchodzących w skład nieruchomości, następuje na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art. 35 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) - to na powódce ciążył obowiązek udowodnienia, że pozwana jest faktycznie zobowiązana do dokonania ww. czynności. Zdaniem tego Sądu wyniki przeprowadzonego w niniejszym procesie postępowania dowodowego wykazał odmienny od postulowanego przez powódkę, stan faktyczny i w konsekwencji prawny.

Powódka swe uprawnienie do żądania zawarcia umowy przez pozwaną wywodziła z szeregu okoliczności wskazywanych w postępowaniu przedprocesowym, w toku postępowań administracyjnych i sądowniczych, a ostatecznie w niniejszym procesie. Powódka jako argumenty na poparcie słuszności swego żądania wskazywała na:

- uchwałę Nr (...) z dnia 5 stycznia 1993 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną, na podstawie której złożyła wniosek o wykup lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...);
- powódka argumentowała, że w treści wymienionej uchwały nie ma zastrzeżenia o jednoczesnym wykupie wszystkich lokali – żadna ze zmian wprowadzonych do powyższej uchwały nie dotyczyła warunkowania sprzedaży jednoczesnym wykupem wszystkich lokali; natomiast w kilku innych uchwałach, w których było takie zastrzeżenie, Rada Miejska dokonywała zmian, na korzyść najemców, aby umożliwić wykup lokalu nawet jednemu zainteresowanemu najemcy;
- niezgodność z prawem zapowiedzi i samej uchwały zmieniającej treść obowiązującej w momencie złożenia przez B. P. wniosku o wykup mieszkania, w taki sposób, że wprowadzi się warunek jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku przy ul. (...);
- w obowiązującej w dacie złożenia wniosku o wykup lokalu uchwale Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dn. 28 czerwca 2007 r. dotyczącej udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży mieszkań nabywanych przez najemców, precyzuje się, iż zatwierdzona uchwałą bonifikata odnosi się do nieruchomości – lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., które zostały przeznaczone do sprzedaży określonymi uchwałami; wśród 17 dokumentów wymienia się uchwałę Nr (...) z dn. 5 stycznia 1993 r., a w wykazie budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, w poz. (...) widniała (...);
- na zlecenie UMiG w G. przeprowadzona została inwentaryzacja budowlana przedmiotowej nieruchomości w celu ustalenia prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej;
- pisemnie powiadomiono powódkę, iż „lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) będzie pierwszym sprzedanym lokalem w budynku”.

Nadto, w niniejszym procesie powódka wskazała na normę art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie tego Sądu powódka nie wykazała, aby pozwana gmina zobowiązana była zawrzeć z nią umowę sprzedaży uprzednio wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Obowiązek taki nie wynika ani z czynności prawnych (np. umowy przedwstępnej), których powódka nie wykazała, ani obowiązujących przepisów. W istocie powódka dopatruje się istnienia po stronie pozwanej Gminy obowiązku zawarcia umowy w treści dwóch uchwał nr (...) Rady Miasta i Gminy G. z 5 stycznia 1993 r. i nr (...) Rady Miejskiej w G. z 28 czerwca 2007 r.; a nadto w zapewnieniu, że wynajmowany przez nią lokal zostanie sprzedany jako pierwszy i podjęciu działań zmierzających do inwentaryzacji lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

Sąd ten podkreślił, że umieszczenie nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie jest niezbędne do wprowadzenia tych nieruchomości do obrotu na podstawie wymienionych wyżej umów. Umieszczanie nieruchomości w wykazie ma zagwarantować jawność w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Zakres informacji objętych wykazem uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. Generalnie niezbędne jest w każdym wykazie umieszczenie danych zawartych w art. 35 ust. 2 pkt 1–4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto niezbędne jest wskazanie, czy nieruchomość przeznaczona jest do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Podanie ceny nieruchomości (lub wysokości pierwszej opłaty) jest niezbędne przy sprzedaży na własność lub oddaniu w użytkowanie wieczyste, jako formach prawnych zbycia nieruchomości. Niezachowanie wymogu umieszczenia w wykazie nieruchomości przeznaczonej do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie prowadzi do nieważności umowy zawartej z pominięciem wykonania takiego obowiązku.

Pomijając już kwestię braku wyodrębnienia wynajmowanego przez powódkę lokalu nr (...) – powódka wg tego sądu nie przedstawiła dowodu aby pozwana Gmina sporządziła ww. wykaz nieruchomości obejmujący również ten lokal.

Powódka wskazała na wykaz nr 1 stanowiący załącznik do uchwały nr (...) i uchwałę nr (...) w sprawie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości – lokali mieszkalnych. Jest faktem oczywistym, że wskazane uchwały nie mogły zastąpić wykazu wymaganego przez art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro, jak twierdzi powódka gmina miała zamiar sprzedać wynajmowany jej lokal, to winna być ogłoszona konkretna cena sprzedaży. Uchwała nr (...) jedynie wskazuje na wysokość bonifikaty, a nie ceny, która winna być skonkretyzowana. Działania prowadzone przez Gminę w celu inwentaryzacji lokali i ich wyceny, dowodzą podjęcia starań mających stworzyć warunki do sprzedaży lokali; nie przekładają się jednak na wypełnienie ww. obowiązku umieszczenie nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia i podania takiego wykazu do publicznej wiadomości; a jak wyżej wskazano, bez dokonania tej czynności umowa sprzedaży lokalu będzie nieważna z mocy prawa.

Nadto, Sąd ten wskazał, że powódka nie dowodziła, iż pozwana Gmina skierowała do niej jako najemcy zawiadomienia w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu, czego wymaga art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To powódka wystąpiła do pozwanej Gminy z ofertą kupna lokalu mieszkalnego po preferencyjnych cenach uwzględniających bonifikatę.

Wg tego sądu powódka wskazując na art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w istocie dążyła do wykonania prawa pierwokupu w sytuacji, gdy rzecz, którą chce kupić nie została wystawiona przez właściciela na sprzedaż. Dowodzi tego jednoznacznie nie tylko bezsporne stanowisko Burmistrza G., lecz również brak ww. ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Przeciwnie z podnoszonych w procesie twierdzeń zarówno pozwanej jak i powódki wynika, że Gmina nie ma aktualnie zamiaru sprzedaży lokalu mieszkalnego wynajmowanego powódce. Pozwana w uchwale swej Rady stwierdziła, że chce sprzedać jednocześnie wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. (...). Gmina w sposób jasny i jednoznaczny wyjaśniła swe stanowisko, a mianowicie nie chce angażować się w dalsze prace remontowe w sytuacji powstania wspólnoty mieszkaniowej, co nastąpiłoby z mocy ustawy o własności lokali, po wyodrębnieniu i sprzedaży pierwszego lokalu.

Sąd ten pokreślił, że uprawnieniem właściciela rzeczy jest podjęcie decyzji o jej sprzedaży. W przypadku podmiotów publicznoprawnych ich swoboda decyzji co do sprzedaży nieruchomości jest ograniczona obowiązującymi przepisami prawa - brak normy nakazującej jednostkom samorządu terytorialnego wyzbywanie się należących do ich zasobów nieruchomości, zwłaszcza lokali mieszkalnych. Jeżeli gmina, czy inna jednostka samorządu terytorialnego podejmie decyzji o sprzedaży, winna dokonać rozporządzenia w trybie uwzględniającym regulacje art. 34 i 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd ten podkreślił też, że swoboda jednostki samorządu terytorialnego ulega także ograniczeniu w zakresie wyboru osoby kupującego. Ograniczenie to wynika z norm ww. przepisów. Powódka w niniejszej sprawie zarzucała bezprawne ograniczenie możliwości sprzedaży lokalu poprzez wprowadzenie warunku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali. Zagadnienie to jest już rozpoznawane przez Sądy administracyjne w związku ze skargą powódki na uchwałę nr (...). Z tej przyczyny Sąd cywilny w niniejszej sprawie zaznaczył jedynie, że fakt trwania postępowań sądowniczych nie miał znaczenia w niniejszej sprawie. Byłoby inaczej gdyby rozstrzygnięcia w tamtych postępowaniach miały wpływ na wynik niniejszego postępowania, a tak nie jest.

Sąd ten zwrócił uwagę, że przepis art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podobnie jak przepis art. 64 k.c., ani nawet uchwała o przeznaczeniu określonych lokali do wykupu na preferencyjnych zasadach przez najemców, nie stanowią faktycznej podstawy nałożenia na stronę pozwaną jako jednostkę samorządu terytorialnego obowiązku złożenia oświadczenia woli o wyodrębnieniu i przeniesieniu na powódkę własności lokalu mieszkalnego. Podstawę taką może natomiast, na ogólnych zasadach, stanowić skierowanie stosownej oferty do najemców, którzy skorzystać mogą z prawa pierwokupu wynikającego z art. 34 powyższej ustawy, czy też przeprowadzenie skutecznych rokowań.- takiej oferty do powódki pozwana gmina nie skierowała, rokowań też nie prowadzono, a przynajmniej powódka nie wykazała, aby sytuacja taka miała miejsce. Podjęcie uchwał przez Radę Gminy o przeznaczeniu określonych nieruchomości do sprzedaży i czynności przygotowawcze do ewentualnego wyodrębnienia i sprzedaży lokali nie stanowią jeszcze o złożeniu oferty.

Powódka podniosła również zarzut, naruszenia zasad współzycia społecznego poprzez odmowę wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności. Powódka wskazywała przy tym na długi okres najmu, przeprowadzone prace adaptacyjne, zły stan budynku, czy własną niepełnosprawność i podeszły wiek; a nadto na postępowanie wobec innych osób, którym gmina lokale sprzedała.

Sąd ten wskazał, że z faktu długoletniego najmu nie wynika obowiązek właściciela do sprzedaży rzeczy. Ewentualne naprawy i modernizacje lokalu winny zostać rozliczone między stronami w związku z rozwiązaniem umowy najmu albo przy jego sprzedaży. Podobnie stan techniczny budynku i ewentualne korzyści właściciela z przeniesienia na inny podmiot części kosztów remontu nie determinują powstania obowiązku sprzedaży części nieruchomości, a na pewno nie stanowią o istnieniu zasady współzycia społecznego nakazującej sprzedaż. Również wiek najemcy i jego stan zdrowia nie stanowią o możliwości skutecznego dochodzenia zawarcia umowy sprzedaży wynajmowanego lokalu. Twierdzenia o rzekomym wybiórczym sprzedawaniu nieruchomości przez gminę, w oparciu o dowolne kryteria, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Pozwana nie przeczyła, że sprzedała dotychczasowym najemcom część nieruchomości należących do jej zasobu - jednakże ostateczna decyzja co do sprzedaży rzeczy należy do właściciela, który ocenia konsekwencje podejmowanych czynności. W niniejszej sprawie Gmina wyraźnie zmierza do uniknięcia wspólnego z innymi osobami prowadzenia prac remontowych budynku, w którym znajduje się lokal powódki. Powódka sama przyznała, że budynek nie jest w dobrym stanie technicznym. Uznać zatem należało, że winien być remontowany. Sąd ten podał, że doświadczenie wskazuje, iż decyzje wspólnot mieszkaniowych dotyczące remontów nieruchomości często są odwołane, albo wręcz zaniechane. Pozwana miałaby również ograniczoną możliwość wyboru wykonawcy potencjalnych remontów. W tej sytuacji w ocenie tego Sądu pozwana nie kierowała się złą wolą wobec powódki, czy też nie podjęła decyzji o powstrzymaniu się od sprzedaży na podstawie niejasnych przesłanek, mogących wskazywać na nadużycia praw podmiotowych służących jej jako właścicielowi. Podkreślić jednak należy, że kwestia zasadności wyłączenia możliwości sprzedaży poszczególnych lokali uchwałą Rady zostanie ostatecznie rozstrzygnięta w postępowaniu sądownoadministracyjnym.

Sąd ten zwrócił również uwagę na regulację art. 18 ustawy o samorządzie gminnym stanowiącą, że do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej (ust. 1). Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości (...) do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a). Burmistrz pozwanej Gminy nie jest zatem uprawniony do wyodrębnienia i sprzedaży lokalu powódki na zasadach jakich ona oczekuje, gdyż uczyniłby to wbrew uchwale nr (...).

Powyższe ustalenia faktyczne i rozważania Sąd Okręgowy oparł na dowodach z dokumentów szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym oraz zeznaniach świadków: W. P. – syna powódki, M. P. – synowej powódki, P. P. – wnuka powódki, J. L. i S. M. – osób zainteresowanych nabyciem lokali na takich samych zasadach jak powódka, M. K. – córki powódki i T. D. - Naczelnik Wydziału Działalności Gospodarczej, Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta i Gminy G..

Treść dowodów z dokumentów, w przeważającej części o charakterze urzędowym w rozumieniu art. 244 k.p.c., Sąd Okręgowy ocenił jako spójną, logiczną i wzajemnie korespondującą, a dowody z dokumentów uznał za wiarygodne.

Jako wiarygodne Sąd ten ocenił również zeznania ww. świadków, których treść korespondowała z dowodami z dokumentów - świadkowie, będąc powiązani z określonymi stronami procesu przedstawiając określone fakty jednocześnie dokonywali ich interpretacji przez pryzmat własnego celu procesowego i wyciągali z nich wnioski odmienne od wyprowadzonych przez ten Sąd w oparciu o ww. normy przepisów prawa. Sąd ten podał, że należało oddzielić twierdzenia o faktach i ocenę faktów. W zakresie twierdzeń o faktach wskazane dowody sąd ten ocenił jako wiarygodne nie tylko z uwagi na to, że znajdowały potwierdzenie w dokumentach, lecz również z uwagi na spójność ich treści.

Sąd ten za zbędny ocenił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości lokalu powódki, gdyż dowód taki byłby przydatny w przypadku ustalenia obowiązku sprzedaży mieszkania, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu wynikające z zasady odpowiedzialności za jego wynik znajdowało oparcie w art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie przepisu art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej KPC) poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd, że po stronie pozwanej nie istnieje prawny obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, następnie że ze strony pozwanej nie doszło do złożenia oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. i zaakceptowania jej w całości przez powódkę, że po stronie pozwanej brak było woli sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego i lokal ten nie został przez pozwaną wystawiony na sprzedaż, oraz że stanowisko Burmistrza G., co do sprzedaży tego lokalu było bezsporne, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego winny być wywiezione odmienne wnioski, nadto błędnym przyjęciu przez Sąd, iż burmistrz pozwanej Gminy nie jest uprawniony do wyodrębnienia i sprzedaży lokalu powódki na zasadach wskazanych przez stronę powodową, gdyż uczyniłby to wbrew Uchwale nr (...), podczas gdy wyodrębnienie i sprzedaż w/w lokalu powódki winny nastąpić zgodnie z zapisem Uchwały nr (...) i Uchwały nr (...); następnie bezpodstawnym przyjęciu, nie mającego logicznego uzasadnienia, iż decyzje wspólnot mieszkaniowych dotyczące remontów nieruchomości są często odwołane albo wręcz zaniechane oraz że pozwana miałaby ograniczoną możliwość wyboru wykonawców potencjalnych remontów, co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, iż pozwana nie podjęła decyzji o powstrzymaniu się od sprzedaży na podstawie niejasnych przesłanek, wskazujących na nadużycie praw podmiotowych służących jej jako właścicielowi, podczas gdy z materiału dowodowego bezspornie wynika, iż pozwana od wielu lat uchyla się od przeprowadzenia remontów w przedmiotowej nieruchomości i uchylanie się od sprzedaży w/w lokalu z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontów w tej nieruchomości, bezspornie wskazuje na złą wolę pozwanej i nadużycie z jej strony, nadto błędnym uznaniu przez Sąd, iż postawienie przez pozwaną warunku sprzedaży wszystkich lokali w jednej dacie jest w pełni dopuszczalne, podczas gdy takie działanie narusza przepisy prawa;

2) art. 189 KPC w zw. z art. 64 Kodeksu cywilnego (dalej KC) w zw. z art. 34 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej ugn) poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, iż po stronie pozwanej nie powstał prawny obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę i oddalenie powództwa, podczas gdy, jeżeli podmiot, który zamierzał zbyć nieruchomość uchyla się od zawarcia umowy po złożeniu oświadczenia przez osobę uprawnioną do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, to osoba ta może wnieść powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli;

3) art. 189 KPC w zw. z art. 64 KC w zw. z art. 66 § 1 i § 2 KC poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, iż ze strony pozwanej nie doszło do złożenia oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G., zaakceptowania jej w całości przez powódkę, a w konsekwencji błędne uznanie, iż po stronie pozwanej nie powstał obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę i oddalenie powództwa, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, iż pozwana określiła wszystkie istotne postanowienia umowy, które zostały w całości zaakceptowane przez powódkę, co kreuje po stronie pozwanej obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę;

4) art. 34 ust. 1 pkt. 3 ugn poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż wprowadzenie dodatkowego warunku sprzedaży lokali poprzez możliwość sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców w jednej dacie jest dopuszczalne, podczas gdy wprowadzenie takiego warunku narusza przepisy prawa;

5) art. 34 ust. 4 ugn poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, iż pozwana nie zawiadomiła powódki o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, gdy z okoliczności niniejszej sprawy bezspornie wynika, iż powódka otrzymała takie zawiadomienie od pozwanej;

6) art. 58 KC w zw. z art. 35 ugn poprzez ich błędną wykładnię i błędne uznanie, iż brak umieszczenia nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, prowadzi do nieważności umowy zawartej z pominięciem wykonania takiego obowiązku, podczas gdy obowiązek taki nie dotyczy najemców lokali mieszkalnych, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony, którzy są zawiadamiani przez organ bezpośrednio;

7) art. 177 § 1 pkt. 3 KPC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, iż rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy nie zależy od uprzednich rozstrzygnięć Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie oraz decyzji organów administracji dotyczących przedmiotowej sprawy i w konsekwencji niezawieszenia niniejszego postępowania, podczas gdy fakt trwania postępowań sądownoadministracyjnych miał znaczenie w niniejszej sprawie i rozstrzygnięcia w tych postępowaniach miały wpływ na wynik niniejszego postępowania, co winno skutkować zawieszeniem postępowania;

8) art. 178 KPC poprzez jego niezastosowanie i brak zawieszenia postępowania pomimo zgodnego wniosku stron;

9) art. 217 § 2 KPC w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości lokalu powódki, który to zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które pozostawały sporne pomiędzy stronami;

10) art. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 7 Konstytucji RP i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie, interpretowanie i realizowanie przez Sąd I instancji przepisów prawa w sposób naruszający przepisy aktów wyższego rzędu, co skutkuje, tym, iż Sąd I instancji nie działał w granicach i na podstawie przepisom prawa, naruszając tym zasadę praworządności, zaufanie obywateli do państwa i stanowionego przezeń prawa oraz poczucie ochrony sądowej przez obywateli, a w konsekwencji bezpodstawnego oddalenia powództwa;

11) art. 102 KPC poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powódki kosztami procesu, podczas gdy z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika, iż zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający nieobciążanie powódki kosztami;

12) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym uznaniu, iż pomiędzy stronami nie doszło do ustalenia wszystkich istotnych postanowień umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G., że pozwana nie zawiadomiła powódki o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, a powódka nie oświadczyła, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, następnie, iż pozwana nie wystawiła przedmiotowego lokalu mieszkalnego na sprzedaż oraz nie wskazała terminu sprzedaży lokali znajdujących się w nieruchomości przy ulicy (...) w G., dalej, że powódka dopatruje się istnienia po stronie pozwanej obowiązku wyodrębnienia lokalu oraz zawarcia umowy sprzedaży jedynie w treści dwóch uchwał - Uchwały nr (...) Rady Miasta i Gminy G. oraz Uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G., zapewnieniu, że wynajmowany przez nią lokal zostanie sprzedany jako pierwszy i podjęciu działań zmierzających do inwentaryzacji lokali mieszkalnych w w/w budynku; pominięciu w uzasadnieniu do wyroku skargi kasacyjnej powódki i wydanego na skutek jej złożenia postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lipca 2017 r., sygnatura akt I OSK 1406/17, pomimo iż dowód z w/w dokumentów został dopuszczony i przeprowadzony przez Sąd I instancji;

W oparciu o powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie przez Sąd pozwanej do złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, odstąpienie od obciążania powódki zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanej za pierwszą instancję oraz zasądzenie od pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu za pierwszą i drugą instancję, według norm przepisanych, a w przypadku nie obciążenia przez Sąd pozwanej kosztami procesu, przyznanie w/w kosztów od Skarbu Państwa, oświadczając, że w żadnej części nie zostały uiszczone, ewentualnie o uchylenie niniejszego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu za pierwszą i drugą instancję, według norm przepisanych, a w przypadku nie obciążenia przez Sąd pozwanej kosztami procesu, przyznanie w/w kosztów od Skarbu Państwa, oświadczając, że w żadnej części nie zostały uiszczone.

W uzasadnieniu wskazał rozwinięcie argumentacji poszczególnych zarzutów.

Po wydaniu wyroku przez sąd I instancji zapadły następujące uchwały Rady Miejskiej w G.:

1) uchwała NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchylenia uchwały Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 r., zgodnie z którą uchwalono, że uchyla się uchwałę Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze be/przetargowej, lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w G. oraz udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali;

2) uchwały NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr (...) Rady Miasta i Gminy w G. z dnia 5 stycznia 1993 r., zgodnie z którą uchwalono, że zmienia się uchwałę Nr (...) Rady Miasta i Gminy w G. z dnia 5 stycznia 1993 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną - przez dodanie następującego zapisu w Załączniku do ww. uchwały stanowiącym Wykaz nr 1 budynków położonych w m. G. w których najemcy mogą nabyć lokale mieszkalne:

- „ulice: - „numery: (...)”;

3) uchwały NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 21 grudnia 2017 r. w

sprawie zmiany uchwały Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007 r., zgodnie z którą uchwalono, że zmienia się uchwałę Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości - lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G. - przez dodanie:

1. w § 2 uchwały Nr (...) - zapisu: „(...) z dn. 5.01.1993”,

2. w Wykazie stanowiącym załącznik do ww. uchwały - zapisu: „lp. (...) - ulica (...) - nr budynku (...)”.

D: bezsporne

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza co do zasady związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania.

Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie. Nie zasługiwały natomiast na uwzględnienie w odniesieniu do istoty sprawy zarówno zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji przepisów procedury jak i z pewnym wyjątkiem prawa materialnego. Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zauważyć należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia, bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd

ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Tego rodzaju uchybień, wbrew stanowisku skarżącej nie sposób doszukać się w niniejszej sprawie. Sąd I instancji dokonał oceny każdego z dowodów, a w dalszej kolejności skonfrontował z pozostałym materiałem. Ocena ta nie naruszyła ani zasad logicznego myślenia, ani też zasad doświadczenia życiowego.

W rzeczywistości zarzuty apelacji nie podważają skutecznie ustalonych przez Sąd Okręgowy faktów, są one w stosunku do nich wyłącznie polemiczne, będące wyrazem bardzo subiektywnej oceny wyselekcjonowanej przez skarżącą części zebranego i przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego, które w założeniu miały wykazać zasadność argumentacji powódki wskazanej w uzasadnieniu apelacji.

Powódka w wywiedzionej apelacji zarzuciła, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd, że po stronie pozwanej nie istnieje prawny obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, następnie że ze strony pozwanej nie doszło do złożenia oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. i zaakceptowania jej w całości przez powódkę, że po stronie pozwanej brak było woli sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego i lokal ten nie został przez pozwaną wystawiony na sprzedaż, oraz że stanowisko Burmistrza G., co do sprzedaży tego lokalu było bezsporne, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego winny być wywiedzione odmienne wnioski, nadto błędnym przyjęciu przez Sąd, iż burmistrz pozwanej Gminy nie jest uprawniony do wyodrębnienia i sprzedaży lokalu powódki na zasadach wskazanych przez stronę powodową, gdyż uczyniłby to wbrew Uchwale nr (...), podczas gdy wyodrębnienie i sprzedaż w/w lokalu powódki winny nastąpić zgodnie z zapisem Uchwały nr (...) i Uchwały nr (...); następnie bezpodstawnym przyjęciu, nie mającego logicznego uzasadnienia, iż decyzje wspólnot mieszkaniowych dotyczące remontów nieruchomości są często odwołane albo wręcz zaniechane oraz że pozwana miałaby ograniczoną możliwość wyboru wykonawców potencjalnych remontów, co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, iż pozwana nie podjęła decyzji o powstrzymaniu się od sprzedaży na podstawie niejasnych przesłanek, wskazujących na nadużycie praw podmiotowych służących jej jako właścicielowi, podczas gdy z materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, iż pozwana od wielu lat uchyla się od przeprowadzenia remontów w przedmiotowej nieruchomości i uchylanie się od sprzedaży w/w lokalu z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontów w tej nieruchomości, bezsprzecznie wskazuje na złą wolę pozwanej i nadużycie z jej strony, nadto błędnym uznaniu przez Sąd, iż postawienie przez pozwaną warunku sprzedaży wszystkich lokali w jednej dacie jest w pełni dopuszczalne, podczas gdy takie działanie narusza przepisy prawa;

Ponadto skarżąca zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym uznaniu, iż pomiędzy stronami nie doszło do ustalenia wszystkich istotnych postanowień umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G., że pozwana nie zawiadomiła powódki o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, a powódka nie oświadczyła, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, następnie, iż pozwana nie wystawiła przedmiotowego lokalu mieszkalnego na sprzedaż oraz nie wskazała terminu sprzedaży lokali znajdujących się w nieruchomości przy ulicy (...) w G., dalej, że powódka dopatruje się istnienia po stronie pozwanej obowiązku wyodrębnienia lokalu oraz zawarcia umowy sprzedaży jedynie w treści dwóch uchwał - Uchwały nr (...) Rady Miasta i Gminy G. oraz Uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G., zapewnieniu, że wynajmowany przez nią lokal zostanie sprzedany jako pierwszy i podjęciu działań zmierzających do inwentaryzacji lokali mieszkalnych w w/w budynku; pominięciu w uzasadnieniu do wyroku skargi kasacyjnej powódki i wydanego

na skutek jej złożenia postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lipca 2017 r., sygnatura akt I OSK 1406/17, pomimo iż dowód z w/w dokumentów został dopuszczony i przeprowadzony przez Sąd I instancji;

Sąd Apelacyjny nie uznał zasadności powyższych zarzutów, a ich analiza wskazuje, że powódka przy ich formułowaniu praktyczne nie odniosła się do merytorycznej argumentacji sądu I instancji, uparcie trzymając się swojej, korzystnej dla siebie i forsowanej od początku koncepcji interpretowania czynności podejmowanych przez pozwaną.

Powódka dopatrywała się istnienia po stronie pozwanej Gminy obowiązku zawarcia umowy w treści dwóch uchwał nr (...) Rady Miasta i Gminy G. z 5 stycznia 1993 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży na rzecz ich najemców lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną, w tym w budynku przy ul. (...) w G. oraz nr (...) Rady Miejskiej w G. z 28 czerwca 2007 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości - lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy G., położonych na terenie miasta i gminy G.

Skarżąca sama w swojej apelacji podniosła, że problem prawnego określenia uchwały organu jednostki samorządu terytorialnego, jako oferty w rozumieniu art. 66 KC, rozstrzygany był już wielokrotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Zaakcentowała, że w orzecznictwie często uznaje się, że uchwała rady gminy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 KC, to jednak zasady tej nie można stosować bezwzględnie i każdorazowo należy brać pod uwagę całokształt okoliczności danej sprawy.

W wyroku z dnia 22 sierpnia 1997 r., sygn. akt III CKN 154/97, Sąd Najwyższy uznał, że uchwała rady gminy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, podjęta na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 9 lit. a u.s.g. (który stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości) nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 KC.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że artykuł 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (stanowiący, że sprzedaż lokalu zajmowanego przez najemcę lub dzierżawcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub dzierżawcy albo wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej, za cenę równą wartości tego lokalu ustalonej w sposób określony w art. 38. Rada gminy może ustalić w drodze uchwały ulgi przy sprzedaży tych lokali mieszkalnych) sięgał do sfery uprawnień właścicielskich, obejmujących w szczególności uprawnienie do rozporządzania rzeczą (por. art. 140 k.c.), ograniczając je z przyczyn społecznych w ten sposób, że wskazywał, komu lokale mogą być w pierwszej kolejności sprzedane. W żadnym jednak razie nie dawał podstawy do wnioskowania, że nakłada on na właściciela obowiązek sprzedaży rzeczy.

Dopiero w ramach stosunku prawnego, ukształtowanego czynnościami prawnymi, stanowiącymi podstawę zobowiązania (np. oferta, umowa przedwstępna), mogło dojść do powstania po stronie właściciela rzeczy obowiązku przeniesienia prawa własności na rzecz innego podmiotu.

Zdarzenia prawne (czynności), które finalizują się w zawartej umowie, poprzedza prawo decydowania przez właściciela o tym, w jaki sposób zamierza skorzystać ze swoich uprawnień do rozporządzenia rzeczą.

Natomiast uchwała o przeznaczeniu do sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych jest uchwałą o charakterze programowym, określającą kierunek działania Gminy na obszarze rozporządzania własnością gminy w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Jest ona skierowana do organu wykonawczego, na który nakłada określone obowiązki związane z realizacją postanowień przyjętych przez organ stanowiący. W tym znaczeniu omawiana uchwała ma też charakter wewnętrzny.

Dlatego nie jest ona ofertą w rozumieniu art. 66 k.c., zgodnie z którym oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy - uchwała nie spełnia tych ustawowych wymogów.

Jednakże, ażeby umowa sprzedaży mogła być zawarta, to obydwie strony muszą wyrazić zgodną wolę, ustalając uprzednio treść wszystkich istotnych postanowień umowy.

Powierzenie wykonania uchwały Burmistrzowi Miasta oznacza tylko tyle, że został on służbowo zobowiązany do podjęcia właściwych czynności organizacyjnych oraz czynności prawnych w określonym ustawowo trybie postępowania, zmierzających do zawierania z najemcami umów sprzedaży.

W niniejszym procesie powódka wskazała też na normę art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana regulacja stanowi, że w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 3). Najemca korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie (art. 34 ust. 5).

Jednakże przyznanie w art. 34 ust. 1 i 6 u.g.n. pierwszeństwa określonym osobom nie powoduje, że mają one roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Samo pierwszeństwo nie daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 518/14).

W wydanej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, wyjaśniono, że konstrukcja pierwszeństwa nie jest oparta na uprawnieniu (prawie podmiotowym), lecz polega w istocie na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą (prawem) w sposób je naruszający. Jego istota prawna sprowadza się zatem do eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz.

W uchwale tej zwrócono też uwagę, że nowelizacja ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1990 r., uczyniła z nieruchomości towar, który jak każdy inny ma wartość ukształtowaną przez rynek, co znalazło wyraz w zasadzie, iż sprzedaż gruntu albo oddanie go w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, a odstępstwem od niej jest uprzywilejowanie pierwszeństwem w nabyciu gruntu lub otrzymaniu go w użytkowanie wieczyste.

Z kolei z wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 maja 2014 r. I OSK 281/14 wynika, że prawo pierwszeństwa, przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n., nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie przymuszające właściciela do sprzedaży nieruchomości. Jednakże w razie, gdy lokal przeznaczony zostanie do sprzedaży, nie można przyjąć, aby uchwała rady gminy mogła w tym zakresie wprowadzać jakiegokolwiek dodatkowe kryteria, poza tymi, które wynikają z powołanego wyżej przepisu.

Dlatego też Istotnie kluczowym dla oceny żądania powódki było ustalenie istnienia po stronie pozwanej prawnego obowiązku złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, a ciężar udowodnienia, że pozwana jest faktycznie zobowiązana do dokonania przedmiotowych . czynności spoczywał właśnie na powódce.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka w żaden sposób nie podolała temu ciężarowi.

Powódka nie zgadzała się ze stwierdzeniem sądu I instancji, iż po stronie pozwanej nie istnieje prawny obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, jak również że ze strony pozwanej nie doszło do złożenia oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G. i zaakceptowania jej w całości przez powódkę jej zdaniem z całokształtu materiału dowodowego winny być wywiedzione odmienne wnioski.

Analiza apelacji wskazuje, że na ten całokształt składa się następujący ciąg zdarzeń.

W dniu 13 maja 2015 r. powódka jako najemca lokalu mieszkalnego nr (...) w w/w nieruchomości, złożyła wniosek o wykup tego mieszkania komunalnego.

Pismem z dnia 6 lipca 2015 r. powódka została poinformowana, iż lokal nr (...) z w/w nieruchomości będzie pierwszym sprzedanym lokalem z przedmiotowego budynku oraz o rozpoczęciu procedury zmierzającej do sprzedania tego lokalu. Gmina G. rozpoczęła i kontynuowała procedury zmierzające do sprzedania tego mieszkania, jak również pozostałych komunalnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w G. na rzecz ich najemców, zgodnie z zapisem uchwały Nr (...) z dnia 5 stycznia 1993 r. oraz uchwały Nr (...) z dnia 28 czerwca 2007 r. Na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy w G. przeprowadzona została inwentaryzacja budowlana nieruchomości w celu ustalenia „prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej”. Z inicjatywy pozwanej zostały przeprowadzone w dniu 7 marca i 11 kwietnia 2016 r. rozmowy z najemcami lokali mieszkalnych w/w nieruchomości przez umocowane osoby z Gminy G. - wiceburmistrza P. N. oraz T. D., naczelnikę Wydziału Działalności Gospodarczej, (...), w zakresie warunków sprzedaży przedmiotowych lokali, mieszkańcom przedstawiono zestawienie zawierające szacunkową wycenę tych lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie, cenę sprzedaży po bonifikacie oraz zestawienie kosztów przygotowania tych lokali do sprzedaży. Na zlecenie pozwanej został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy zawierający w/w dane dotyczące lokalu nr (...), tj. iż jest to lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w G. przy ulicy (...), usytuowany na pierwszym piętrze, o powierzchni użytkowej 51,80 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przynależnej do lokalu piwnicy nr (...) o powierzchni 11,70 m² wraz z udziałem 232/1000 we wspólnej części budynku i w gruncie, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), działka nr (...) z obrębu (...) o wartości 115.300 zł. Za zgodą pozwanej w wycenie szacunkowej lokalu mieszkalnego nr (...) uwzględniono poniesione przez powódkę nakłady na zamontowanie w mieszkaniu sanitariatów w kwocie 11.800 zł. Pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń, co do wartości przedmiotowego lokalu, wartości poniesionych przez powódkę nakładów oraz samego faktu ich poniesienia.

Na podstawie powyższego powódka wywodziła, że po stronie pozwanej bezsprzecznie występowała wola sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego i lokal ten został przez pozwaną wystawiony na sprzedaż - pozwana przedstawiła powódce ofertę sprzedaży tej nieruchomości.

Dodała też - z czym Sąd Apelacyjny się zgadza - że gdy lokal przeznaczony zostanie już do sprzedaży, nie można przyjąć, aby uchwała Rady bądź inne rozstrzygnięcia decyzyjne Burmistrza, mogły w tym zakresie wprowadzać jakiegokolwiek dodatkowe kryteria, poza tymi, które wynikają z powołanego wyżej przepisu,

Niewątpliwie zarówno po stronie powódki, jak i po stronie organu pozwanej poczyniono szereg czynności zmierzających do sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego, w odniesieniu do strony pozwanej na tym się zakończyło – wbrew twierdzeniom powódki po stronie pozwanej nie zaistniała stanowcza wola sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lokalowej.

Przedstawione powyżej kalendarium czynności wykazuje jedynie, że pozwana okazywała jedynie swój zamiar sprzedaży owego lokalu, jednak nie złożyła żadnego oświadczenia (w tym szczególności mogącego stanowić ofertę) woli o jego sprzedaży i to ani wyraźnego, ani konkludentnego.

Natomiast art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym na dzień 13 maja 2015 r., to jest złożenia przez powódkę Gminie oferty kupna lokalu mieszkalnego stanowi, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

Art. 35 ust 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- powierzchnię nieruchomości;
- opis nieruchomości;
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- termin zagospodarowania nieruchomości;
- cenę nieruchomości;
- wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- terminy wnoszenia opłat;
- zasady aktualizacji opłat;
- informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Szczególnego podkreślenia wymaga to, że w aktualnym stanie prawnym jedynie od woli gminy, wyrażonej w stosownej formie zależy, czy i na czyją rzecz nastąpi zbycie nieruchomości - procedura podejmowania decyzji o przeznaczeniu określonego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu do sprzedaży jest uregulowana w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz akcie prawa miejscowego - uchwale Rady Miasta i Gminy w G. z dnia 5 stycznia 1993 roku w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w domach stanowiących własność komunalną.

Uregulowana w cytowanym powyżej przepisie art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. zasada pierwszeństwa aktualizuje się wówczas, gdy właściwy organ poweźmie zamiar sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wskazując - zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n. - termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Organ obowiązany jest także do zawiadomienia na piśmie najemców lokali, którym przysługuje pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali położonych na tej nieruchomości (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 października 2012 r. I SA/Wa 1102/12).

Na kanwie niniejszej sprawy istotne jest to, że samo złożenie wniosku przez najemcę o wykup, w przypadku braku zawiadomienia na piśmie o którym mowa w art. 34 ust. 4 u.g.n. nie stanowi wystarczającej podstawy do powstania pierwszeństwa i jest prawnie bezskuteczne (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 października 2012 r., I SA/Wa 1102/12).

Zgodnie z art. 37 ustępy 1 i 2 pkt 1 ugn z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34.

W związku z tym należy podkreślić, że skoro nieruchomości gminne są mieniem publicznym, to tylko wyłącznie gmina tym mieniem gospodaruje oraz decyduje czy i jakie nieruchomości przeznaczy np. do sprzedaży, w tym do sprzedaży bezprzetargowej. Do chwili sporządzenia wykazu nieruchomości pozostają poza obrotem prawnym i są niedostępne dla osób ubiegających się o ich nabycie, które nie mogą domagać się ich sprzedaży w drodze bezprzetargowej,

gdyż przeznaczenie nieruchomości do obrotu należy wyłącznie do właściciela (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 18 czerwca 2008 r., II SA/Gd 125/08).

W świetle powyższych rozważań istotnego znaczenia dla kierunku rozstrzygnięcia niniejszej sprawy przybiera fakt, że powódka przez cały czas trwania czy to postępowania przed sądem I czy II instancji nie przedstawiła dowodu, aby pozwana Gmina sporządziła rzeczony wykaz nieruchomości obejmujący również przedmiotowy lokal.

Zresztą nawet gdyby zaakceptować twierdzenia powódki, że ów wykaz był sporządzony, to należy mieć na uwadze, że gdy publiczny właściciel nieruchomości zdecyduje się zbyć nieruchomość ma obowiązek postąpić zgodnie z art. 34 ust. 4 u.g.n. ,który stanowił, że osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie 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. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Powiadomienie bezpośrednie – na piśmie – ma zostać doręczone najemcom lokali, zaś pośrednie – przez sporządzenie wykazu nieruchomości i podanie go do publicznej wiadomości – obejmuje pozostałych uprawnionych.

Zawiadomienie powinno precyzyjnie wskazywać nieruchomość przeznaczoną do zbycia, określać formę zbycia (czy chodzi o sprzedaż, czy o oddanie w użytkowanie wieczyste) oraz informować o cenie. Zgodnie bowiem z art. 34 ust. 5 u.g.n. osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 i 6 u.g.n., korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

Dopiero sporządzenie przez pozwaną takiego zawiadomienia, z zawarciem powyższych elementów było by dowodem na to, że wyraziła ona wolę (a nie tylko zamiar) sprzedaży danej nieruchomości.

Następnie jedynie od momentu doręczania powyższego zawiadomienia skarżąca mogła złożyć oświadczenie woli o wyrażeniu zgody na proponowaną formę i cenę nabycia.

Oświadczenie to stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Zbycie następuje w trybie bezprzetargowym, więc szczegółowe warunki umowy, takie jak terminy płatności, lub ewentualne rozłożenie należności na raty ustalane są w wyniku rokowań stron, o jakich mowa w art. 28 u.g.n.

W zawiadomieniu tym powinna być wskazana cena – skarżąca podnosiła, że wyraziła zgodę na cenę zaproponowaną przez Gminę G., która to została ustalona w sposób określony w ustawie.

Jednakże w apelacji nie została zawarta argumentacja wskazująca, że taka cena w ten właśnie sposób została ustalona.

Powódka podnosiła, że na zlecenie pozwanej został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy dotyczący lokalu nr (...), tj. iż jest to lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w G. przy ulicy (...), w wycenie szacunkowej lokalu uwzględniono też poniesione przez powódkę nakłady na zamontowanie w mieszkaniu sanitariatów w kwocie 11.800 zł.

Natomiast zgodnie z art. 67 ustęp 1 cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości – czym innym jest więc cena, a czym innym wartość nieruchomości , która ustala się w wyniku wyceny nieruchomości , dokonanej w formie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

To, że istnieją sytuacje, w których cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości nie stanowi samo przez się, że pozwana w sposób wiążący nabywcę ustaliła taką cenę – dowodem na to byłoby właśnie przedmiotowe pisemne zawiadomienie – nie można było tego zastąpić wydrukiem komputerowym zatytułowanym zestawienie znajdującym się na k - 678.

Ponadto świadek T. D. , Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMiG G. zeznała, że prowadzone było jedynie postępowanie w celu sprzedaży lokalu, a zobowiązanie pozwanej dotyczącej sprzedaży dotyczyło sprzedaży na rzecz wszystkich najemców , dodała też, że nie przypomina sobie , aby podawano jakąś konkretną datę sprzedaży.

Powyższe nie potwierdza stanowiska skarżącej, że zgodnie z zeznaniami świadków (nie wskazano nawet ich danych), podczas rozmów pozwana wskazała również termin sprzedaży lokali w przedmiotowej nieruchomości.

Nadto należało mieć na uwadze, że Powódka sama do pozwu przedłożyła dokumenty, które wskazywały w jakiej formie powinna pozwana ustalić cenę nieruchomości lokalowej – mianowicie poprzez wydanie przez burmistrza stosownego zarządzenia w sprawie ustalenia ceny nieruchomości lokalowej , przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej , zawierającego ustalenie ceny sprzedaży konkretnego, wyodrębnionego już lokalu, wskazanie konkretnej osoby najemcy zarządzenia Burmistrza z dnia 18.06.2003r. (k- 199) oraz 30.03.2004r. (k- 200), wskazania ogólnego, że na rzecz najemcy (k- 201-207) – żaden z załączonych dokumentów nie dotyczył powódki , ani zajmowanego przez nią lokalu.

W niniejszej sprawie skarżąca podniosła, że z okoliczności niniejszej sprawy bezspornie wynika, iż powódka otrzymała takie zawiadomienie od pozwanej – jednakże w apelacji brak argumentacji takiego stanowiska, a co najważniejsze powódka do chwili obecnej nie przedłożyła przedmiotowego dokumentu, tym samym nie wykazała, że pozwana ogłosiła swój zamiar sprzedaży nieruchomości.

Opisanej powyżej inicjatywy dowodowej (jej braku) nie może w żaden sposób zastąpić twierdzenie skarżącej, że w przedmiotowej sprawie doszło do złożenia przez Gminę G. oferty i zaakceptowania jej w całości przez powódkę., gdyż takie stanowisko zajął również NSA w postanowieniach przedłożonych do akt niniejszej sprawy.

Sądy administracyjne nie były umocowane do władczego rozstrzygnięcia powyższej kwestii, a zawarte w ich uzasadnieniach takie stwierdzenia jak już były raczej odwołaniem się do stanowiska skarżącej niż efektem ustaleń i rozważań tych organów.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań należało uznać, że po stronie pozwanej nie powstał prawny obowiązek złożenia oświadczenia woli żądanego przez powódkę, gdyż ze strony Gminy nie doszło do złożenia oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G..

Tym samym niezasadne okazały się zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 64 KC art. 66 § 1 i § 2 KC, art. 34 ust. 1 pkt. 3 i ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezrozumiałym jest dla Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 189 KPC z uwagi na to, że nie stanowił on podstawy prawnej rozstrzygnięcia sądu - powódka wносиła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, a nie ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa – to, że elementem koniecznym do uwzględnienia żądania o zobowiązanie było ustalenie, czy powódka ma faktycznie takie roszczenie nie stanowiło podstawy żądania z art. 189 kpc, lecz było elementem obligatoryjnym do uznania zasadności żądania pozwu w świetle art. 64 KC w zw. z art. 66 § 1 i § 2 KC.

Ponadto skarżąca nie wskazała w jaki sposób ten właśnie przepis mógłby być naruszony, co też przemawia za jego niezasadnością.

Skarżąca ograniczyła się jedynie do podania, że błędne jest twierdzenie Sądu I instancji, że brak umieszczenia nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, prowadzi do nieważności umowy zawartej z pominięciem wykonania takiego obowiązku.

Z powyższym stanowiskiem skarżącej Sąd Apelacyjny nie zgadza się.

Umieszczenie nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie jest niezbędne do wprowadzenia tych nieruchomości do obrotu na podstawie wymienionych

wyżej umów. Umieszczanie nieruchomości w wykazie ma zagwarantować jawność w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Zakres informacji objętych wykazem uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. Generalnie niezbędne jest w każdym wykazie umieszczenie danych zawartych w art. 35 ust. 2 pkt 1–4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto niezbędne jest wskazanie, czy nieruchomość przeznaczona jest do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Podanie ceny nieruchomości (lub wysokości pierwszej opłaty) jest niezbędne przy sprzedaży na własność lub oddaniu w użytkowanie wieczyste, jako formach prawnych zbycia nieruchomości.

Przy gospodarowaniu mieniem publicznym, w szczególności przy sprzedaży nieruchomości przez gminę jako podmiot władzy publicznej, musi być zachowana zasada jawności postępowania. Naruszenie tej zasady może powodować nieważność umowy (art. 35 i 39 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zob. wyrok i uzasadnienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 r., III CK 562/04).

Z tych względów za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 58 KC w zw. z art. 35 ugn poprzez ich błędną wykładnię i błędne uznanie, iż brak umieszczenia nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonej do zbycia, prowadzi do nieważności umowy zawartej z pominięciem wykonania takiego obowiązku.- sąd I instancji nie odnosił tej nieważności do najemców, tylko sformułował ogólny pogląd w tym zakresie.

W świetle uchwały NR (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchylecia uchwały Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 r. (wprowadzono nią dodatkowy warunek sprzedaży lokali poprzez możliwość sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców jedynie w jednej dacie), zgodnie z którą uchwalono, że uchyla się uchwałę Nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 30 czerwca 2016 r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze be/przetargowej, lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w G. oraz udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali niecelowym było rozważanie zarzutu, że naruszono art. 34 ust. 1 pkt. 3 ugn poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż wprowadzenie dodatkowego warunku sprzedaży lokali poprzez możliwość sprzedaży wszystkich lokali na rzecz najemców w jednej dacie jest dopuszczalne, podczas gdy wprowadzenie takiego warunku narusza przepisy prawa.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało uznać, że ostatecznie rozstrzygnięcie żądania pozwu nie zależało od uprzednich rozstrzygnięć Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. (Naczelnego Sądu Administracyjnego) oraz decyzji organów administracji dotyczących bytu prawnego uchwał, na które powódka się powoływała, gdyż powódka w dopatrywała się istnienia po stronie pozwanej Gminy obowiązku zawarcia umowy w treści dwóch uchwał nr (...) Rady Miasta i Gminy G. z 5 stycznia 1993 r. i nr (...) Rady Miejskiej w G. z 28 czerwca 2007 r.; a nadto w zapewnieniu, że wynajmowany przez nią lokal zostanie sprzedany jako pierwszy i podjęciu działań zmierzających do inwentaryzacji lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

Z tej przyczyny zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że fakt trwania postępowań sadowoadministracyjnych nie miał znaczenia w niniejszej sprawie - byłoby inaczej gdyby rozstrzygnięcia w tamtych postępowaniach miały wpływ na wynik niniejszego postępowania, a tak nie jest.

Dlatego też Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne zarzutu dotyczące naruszenia przepisów o zawieszeniu postępowania.

Podobnie zasadnie Sąd Okręgowy uznał za zbędny dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości lokalu powódki, gdyż byłby on przydatny jedynie w przypadku ustalenia obowiązku sprzedaży mieszkania, co w niniejszej sprawie nie miał miejsca.- tym samym niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 217 § 2 KPC w zw. z art. 227 w zw. z art. 278 kpc.

Natomiast zarzut naruszenia art. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 7 Konstytucji RP i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie, interpretowanie i realizowanie przez Sąd I instancji przepisów prawa w sposób naruszający przepisy aktów wyższego rzędu, co skutkuje, tym, iż Sąd I instancji nie działał w granicach i na podstawie przepisom prawa, naruszając tym zasadę praworządności, zaufanie obywateli do państwa i stanowionego przezeń prawa oraz poczucie ochrony sądowej przez obywateli, a w konsekwencji bezpodstawnego oddalenia powództwa z uwagi na to, że nie

zawierał żadnego merytorycznego uzasadnienia, tym samym nie poddawał się ocenie sądu odwoławczego i jako taki musiał być uznany za niezasadny.

Skarżącą zarzuciła również, że Sąd Okręgowy doszedł do błędnego wniosku, iż pozwana nie podjęła decyzji o powstrzymaniu się od sprzedaży na podstawie niejasnych przesłanek, wskazujących na nadużycie praw podmiotowych służących jej jako właścicielowi, podczas gdy z materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, iż pozwana od wielu lat uchyliła się od przeprowadzenia remontów w przedmiotowej nieruchomości i uchylenie się od sprzedaży w/w lokalu z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontów w tej nieruchomości, bezsprzecznie wskazuje na złą wolę pozwanej i nadużycie z jej strony.

Powódka podnosiła zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego poprzez odmowę wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności. Powódka wskazywała przy tym na długi okres najmu, przeprowadzone prace adaptacyjne, zły stan budynku, czy własną niepełnosprawność i podeszły wiek; a nadto na postępowanie wobec innych osób, którym gmina lokale sprzedała.

Jednakże Sąd Apelacyjny nie podziela powyższej argumentacji- podziela natomiast w pełni tą podniesioną przez sąd I instancji, czyniąc ja tym samym za własną, bzz konieczności ponownego przytaczania.

Twierdzenie pozwanej, że zmiana struktury własności budynku z uwagi na wysokie koszty remontu mogłaby uniemożliwić przeprowadzenie w nim koniecznych prac oraz, że Gmina G. „ma natomiast obowiązek prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi (...) co z całą starannością czyni” nie wskazuje na jej złą wolę i nadużycie z jej strony, pozwana realizując swoje uprawnienia z art. 140 kc nie działała sprzecznie z zasadami współzycia społecznego.

Poza tym sama skarżąca potwierdziła, że w latach 2003-2004 dokonano częściowego remontu kapitalnego.

Brak też było podstaw do uznania zasadności zarzutu art. 102 KPC poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powódki kosztami procesu, podczas gdy z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika, iż zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający nieobciążanie powódki kosztami.

Na wstępie podkreślenia wymaga, że przepis art. 98 § 1 k.p.c., wyraża podstawową zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu, strona przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Reguła ta jest uzupełniona zasadami kompensacji, słuszności i zawinięcia (art. 100 do 104 i art. 110 k.p.c.). Oparcie rozstrzygnięcia o kosztach procesu na jednej z uzupełniających zasad orzekania o kosztach, powinno być poprzedzone stwierdzeniem, że sytuacja zaistniała w sprawie wskazuje na celowość wyłączenia normy ogólnej. Możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążenia jej w ogóle tymi kosztami, uzależniona jest, stosownie do art. 102 k.p.c., od wyłonienia się w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych.

Nie budzi wątpliwości, że przesłanka przewidziana w omawianym przepisie opiera się na pojęciu niedookreślonym, a jej stwierdzenie wymaga przeprowadzenia wnioskowania przy zastosowaniu kryteriów ocennych. Zatem podstawę do zastosowania normy art. 102 k.p.c. stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności, niesprawiedliwe. Tym samym ustawodawca przyznał sądowi orzekającemu prawo dokonania oceny na podstawie swobodnego uznania. Natomiast kontrola instancyjna w zakresie prawidłowości zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. sprowadza się do weryfikacji, czy nie zostały przekroczone granice tej oceny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r. III CZ 10/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r. IV CZ 117/11, postanowieniu z dnia 11 lutego 2010 r., I CZ 112/09, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2012 r. III CZ 17/12).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego sąd I instancji nie przekroczył granic oceny odnośnie braku wystąpienia przesłanek uzasadniających rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego zgodnie z zasadą słuszności.

Sąd Apelacyjny nie kwestionuje okoliczności stanowiących o sytuacji finansowej skarżącej. Niemniej jednak istotnym jest, że zła sytuacja finansowa strony nie uzasadnia odstąpienia od obciążenia jej kosztami poniesionymi w procesie przez jej przeciwnika, o ile nie zachodzą dodatkowe, szczególne okoliczności (a tak jest w niniejszej sprawie), w świetle których obciążenie podmiotu przegrywającego sprawę kosztami procesowymi musiałoby zostać uznane za niesłuszne.

Powódka twierdziła, że jest bardzo silnie przekonana o słuszności swojego roszczenia i czuje się pokrzywdzona działaniem Gminy G..

Jednakże przed złożeniem pozwu doskonale знаła stanowisko pozwanej jak i jej argumentację, strony przed procesem prowadziły bardzo ożywioną i ze strony powódki bardzo obszerną i wielowątkową korespondencję.

Dlatego powódka decydując się mimo powyższego na wniesienie sprawy do sądu cywilnego musiała się liczyć z ujemnymi finansowymi konsekwencjami przegrania sprawy cywilnej - zwłaszcza, że korzystała z pomocy osób, które wykazują pewne prawne rozeznanie (np. syn powódki).

Powódka podnosiła, że ma 82 lata i jest osobą bardzo schorowaną, której jedynym źródłem utrzymania jest emerytura w kwocie 768,32 zł miesięcznie, a środki te są w całości przeznaczone na codzienne utrzymanie, zapłatę rachunków związanych z prowadzeniem gospodarstwa domowego, leczenie oraz lekarstw – nie przeszkodziło to jednak powódce do gotowości uiszczenia ceny przedmiotowego mieszkania, która wg niej wyniosła i 10.350 zł.

W świetle całokształtu powyższych rozważań Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Również należało uznać, że brak było podstaw do stosowania w stosunku do powódki dobrodziejstw art. 102 kpc w postępowaniu apelacyjnym.

Podkreślenia wymaga, że powódka podejmując decyzję o wniesieniu apelacji i (tym samym generując związane z tym koszty) miała możliwość dokładnego poznania motywów, jakimi kierował się Sąd pierwszej instancji oddalając powództwo i wykładni znajdujących zastosowanie w sprawie przepisów prawa. Zatem subiektywne przekonanie o zasadności własnego stanowiska nie może być już uznane za usprawiedliwione okolicznościami.

W świetle powyższego dążenie do kontynuowania sporu nie może zwalniać powódki z odpowiedzialności za jego wynik i czynić zasadnym oczekiwanie przez nią nie obciążenia jej kosztami procesu należnymi pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

W tym stanie rzeczy orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny zasądził od powódki B. P. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 4.050 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Jednocześnie sąd odwoławczy przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnego K. S. kwotę 2.700 złotych powiększoną o należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Ryszał Agnieszka Sołtyka Dorota Gamrat - Kubeczak