

Sygn. akt: I C 331/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Marzena Żywucka
Protokolant:	p.o.sekr.sąd. Justyna Niebrzydowska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w G.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanego i odstępuje od obciążenia go kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 331/15

UZASADNIENIE

Powód W. K., pozwem skierowanym ostatecznie przeciwko (...) Spółdzielni (...), wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności lokalu położonego w G. przy ul. (...), z uwzględnieniem bonifikaty wynikającej ze stosunku pracy albo zasądzenie odszkodowania przy braku oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu.

W uzasadnieniu powód podał, że jest pracownikiem (...) Spółdzielni (...) w G. od (...) r. Wraz z rodziną do (...). zamieszkiwał w G. przy ul. (...), w lokalu zakładowym (...) Spółdzielni (...). Mieszkanie to musiał opuścić, gdyż zostało przeznaczone przez pozwaną na pomieszczenia administracyjno – biurowe. Powód wraz z rodziną przeprowadził się do innego lokalu pozwanej OSM w G. przy ul. (...). Powód wielokrotnie zwracał się do Zarządu Spółdzielni o przeniesienie własności tego lokalu na jego rzecz. Powód uważa, że ma prawo do zakupu mieszkania w warunkach preferencyjnych, jako pracownik zakładu. W uzasadnieniu powołał się na orzecznictwo wydane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych innych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. 2001, Nr 4, poz. 24 ze zm.). Powód żądał przeniesienia własności nieruchomości przez spółdzielnię na jego rzecz w warunkach preferencyjnych - wraz z bonifikatą wynoszącą 2 % kwoty oszacowania za każdy rok pracy. Wartość lokalu powód oszacował na około (...) zł (k. (...)).

Pozwana (...) Spółdzielnia (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż powód zamieszkuje w lokalu stanowiącym jej własność na podstawie umowy najmu z dnia (...). Przed datą zawarcia ww. umowy powód z rodziną zamieszkiwał w innym lokalu pozwanej, zlokalizowanym na terenie zakładu. Z uwagi na potrzeby produkcyjne zaistniała konieczność rozwiązania umowy najmu i zapewnienia powodowi i jego rodzinie lokalu zamiennego. W związku z tym zarząd spółdzielni podjął decyzję w dniu (...) i zaproponował powodowi wypłatę odszkodowania, jeżeli dobrowolnie opuści lokal i przekaże go spółdzielni. Wypłacone odszkodowanie miało na celu pokrycie częściowo kosztów zakupu lokalu przez najemcę. Za podstawę ustalenia tego odszkodowania przyjęto cenę 1 m⁽²⁾ lokalu na rynku wtórnym (...) x 1 m najmowanego lokalu. Od tak ustalonej kwoty zaproponowano najemcom odszkodowania w wysokości 50 % tej kwoty. Dla powoda zaproponowano odszkodowanie w wysokości (...) (powierzchnia lokalu (...) m⁽²⁾). Powód w piśmie z dnia (...). wyraził zgodę na zamieszkanie w innym lokalu pozwanej, który został zakupiony w tym celu w dniu (...). za cenę (...). Pozwana podała, iż powód w dniu (...) wystąpił do spółdzielni z propozycją zakupu najmowanego lokalu. Po konsultacji z Radą Nadzorczą w dniu 13 czerwca 2013r. poinformowano powoda, że najmowany przez niego lokal nie jest przeznaczony do sprzedaży. Na następną propozycję powoda przekazania lokalu i wypłacenie odszkodowania w kwocie (...) pozwana nie wyraziła zgody. Pozwana podniosła, iż jako podmiot gospodarczy nie jest przedsiębiorstwem państwowym, spółką udziałem Skarbu Państwa, ani państwową osobą prawną, a swoją działalność prowadzi na podstawie statutu. Nie jest więc zobowiązana do ustalania zasad sprzedaży lokali zakładowych na podstawie regulaminu i na zasadach preferencyjnych, uwzględniając bonifikatę(...) za każdy rok pracy najemcy w spółdzielni. Zarząd pozwanej po konsultacji z Radą Nadzorczą uznał, że lokale, pozostające w jej zasobach nie będą sprzedawane. Ponadto powód nie wskazał podstawy prawnej swego żądania.

Zarządzeniem z (...) wezwano powoda do sprecyzowania żądania pozwu poprzez dokładne opisanie nieruchomości, której przeniesienia własności powód się domaga, w tym wskazania numeru księgi wieczystej nieruchomości oraz sprecyzowania kwoty, jakiej domaga się tytułem odszkodowania. Zarządzeniem z dnia (...) Sąd Okręgowy w Olsztynie zarządził zwrot pozwu. Na skutek zażalenia powoda Sąd Apelacyjny w Białymstoku uchylił zaskarżone zarządzenie w części dotyczącej zwrotu pozwu zawierającego żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności lokalu, a w pozostałej części zażalenie oddalił.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód W. K. jest najemcą lokalu przy ul. (...) w G., w którym zamieszkuje wspólnie z rodziną od (...). Lokal ten jest własnością pozwanej (...) Spółdzielni (...) w G.. Upřednio powód z rodziną zamieszkiwał w innym lokalu zakładowym pozwanej przy ul. (...) w G.. Ze względu na modernizację Spółdzielni, rozwiązano umowy najmu lokali z pracownikami, którzy zamieszkiwali w lokalach zlokalizowanych na terenie zakładu spółdzielni. Powodowi, jako najemcy, początkowo zaproponowano odszkodowanie za wypowiedzenie umowy najmu w wysokości (...). Za podstawę ustalenia tego odszkodowania przyjęto cenę 1 m⁽²⁾ lokalu na rynku wtórnym (...) x 1 m najmowanego lokalu. Od tak ustalonej kwoty zaproponowano najemcom odszkodowania w wysokości 50 % tej kwoty. Dla powoda zaproponowano odszkodowanie w wysokości (...) (powierzchnia lokalu (...) m⁽²⁾).

(dowód: pismo (...) Spółdzielni (...) w G. z dnia (...).(...)).

Powód nie przystał na propozycję spółdzielni i (...) w G. zaproponowała powodowi inne rozwiązanie w piśmie z dnia (...). : zakup przez spółdzielnię innego lokalu zamiennego, zamieszkanie w nim powoda na podstawie umowy najmu, z możliwością nabycia tego lokalu w przyszłości od spółdzielni za 50 % ceny zakupu. Powód w oświadczeniu z (...) wyraził zgodę na zaproponowane rozwiązanie na zakup lokalu przez spółdzielnię, który będzie mógł nabyć za 50 % ceny zakupu. Lokal przy ul. (...) w G. został nabyty przez OSM w G. w dniu (...). za kwotę (...)

(dowód: umowa nabycia lokalu z dnia(...), okoliczności bezsporne – okazany na rozprawie dokument (...))

Powód W. K. zawarł z pozwaną umowę najmu na czas nieokreślony lokalu przy ul. (...) w G. w dniu (...). i po przeprowadzeniu remontu tego lokalu zamieszkał w nim wraz z rodziną.

Powód wielokrotnie zwracał się do zarządu pozwanej spółdzielni w sprawie wykupu mieszkania przy ul. (...) w G.. Następnie w sprawie możliwości wypłaty na jego rzecz odszkodowania w kwocie (...). Pozwana OSM w G. informowała powoda, że ww. lokal nie jest przeznaczony do sprzedaży, a propozycja wypłaty odszkodowania obowiązywała w(...) w związku z potrzebą uregulowania sprawy zapewnienia powodowi lokalu zamiennego, którą została uregulowana w inny sposób.

(dowód: umowa najmu lokalu z dnia (...), pisma powoda (...), odpowiedź pozwanej (...))

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód swoje żądanie wywodzi z przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych innych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. 2001, Nr 4, poz. 24 ze zm.) oraz jak się wydaje powołując się na pisemną ofertę pozwanej z dnia (...), w której pozwana zaproponowała zakup innego lokalu zamiennego, zamieszkanie w nim powoda na podstawie umowy najmu, z możliwością nabycia tego lokalu w przyszłości od spółdzielni za 50 % ceny zakupu. Powód w oświadczeniu z (...) wyraził zgodę na zaproponowane rozwiązanie na zakup lokalu przez spółdzielnię, który będzie mógł nabyć za 50 % ceny zakupu.

Powód wywodził, że w przedmiotowej sprawie ma zastosowanie ustawa z dnia 15 grudnia o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. W związku z tym wskazywał, że ma prawo do zakupu ww. lokalu z bonifikatą, a więc na niekomercyjnych warunkach. Jednakże, zgodnie z art. 1 pkt 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, ustawa ta reguluje zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, osobom uprawnionym na warunkach preferencyjnych. Prawo do nabycia na preferencyjnych warunkach nieruchomości mają na przykład pracownicy Lasów Państwowych, zgodnie z art. 40a pkt 4 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 1991, nr 1011, poz. 444 ze zm.) Natomiast lokal, który wynajmuje powód jest własnością OSM w G.. Spółdzielnia nie jest przedsiębiorstwem państwowym. Status prawny spółdzielni reguluje ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zm.). Ustawa ta nie przewiduje nabywania nieruchomości od spółdzielni przez jej pracowników w warunkach preferencyjnych, tak jak w przedsiębiorstwach państwowych. Ustawa ta zapewnia najemcom żadnego roszczenia do domagania się od wynajmującego, będącego spółdzielnią, sprzedaży na ich rzecz zajmowanego lokalu.

Warto na marginesie wskazać, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, powstałym na tle stosowania przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2015 r., III PK 124/14, LEX) z przepisów dotyczących pierwszeństwa nabycia nieruchomości nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przeznaczona do sprzedaży. Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie „przymuszające” właściciela do sprzedaży nieruchomości. Pierwszeństwo to aktualizuje się dopiero wówczas, gdy zbywca zamierza zbyć lokal mieszkalny. Z okoliczności sprawy wynika natomiast, że pozwana OSM w G. nie przeznaczyła lokalu przy ul. (...) w G. do sprzedaży.

Przechodząc do drugiej podstawy żądania powoda wskazać należy, że zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W niniejszej sprawie istotnie pozwana w piśmie z dnia(...) skierowała do powoda ofertę zakupu innego lokalu zamiennego, zamieszkanie w nim powoda na podstawie umowy najmu, z możliwością nabycia tego lokalu w przyszłości od spółdzielni za 50 % ceny zakupu. Powód w oświadczeniu z (...)r. wyraził zgodę na ofertę pozwanej, w tym na możliwość nabycia lokalu w przyszłości za 50 % ceny zakupu.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, LEX 52730) strona uprawniona ma roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (o spełnienie świadczenia in naturam), czyli złożenia oświadczenia woli określonej treści, jeśli umowa przedwstępna spełnia następujące wymagania:

- zawiera istotne postanowienia umowy przyrzeczonej,
- istotne postanowienia umowy przyrzeczonej nie są dotknięte nieważnością, np. z powodu ich sprzeczności z ustawą lub z zasadami współżycia społecznego,
- jeśli do ważności (a nie tylko dla celów dowodowych) umowy przyrzeczonej konieczne jest zachowanie szczególnej formy – umowa przedwstępna zawarta jest w tej właśnie lub wyższej formie,
- zgoda (jeśli jest wymagana) osoby trzeciej (art. 63 § 1 k.c.),
- zezwolenie (jeśli jest wymagane) właściwych władz.

Umowa przedwstępna ma jedynie charakter zobowiązujący, zaś do umów o tym charakterze nie ma zakazu zastrzegania warunku - art. 157 § 2 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 27 grudnia 2012 r., I ACa 381/12, LEX nr 1254479). Nadmienić trzeba, że upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie powoduje automatycznego skutku wygaśnięcia zobowiązania. Zawarcie umowy przedwstępnej każdej ze stron polega na złożeniu określonego oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy. Nie zawarcie w terminie oznaczonym, bądź w terminie wymagalnym spełnieniem warunku zawieszającego umowy przedwstępnej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania (skutek silniejszy) oraz roszczenia odszkodowawcze. Szczególne postanowienia w tym przedmiocie zawierają przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06 LEX nr 369149). Zgodnie z art. 390 § 1 i 2 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Z powyższego wynika, że w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej, której przedmiotem jest przeniesienie prawa własności nieruchomości, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, jedynie jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Stosownie do treści art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Strony niniejszego postępowania zawarły umowę przedwstępną w zwykłej formie pisemnej, nie zachowując formy aktu notarialnego. Co nie uprawnia powoda do dochodzenia na drodze sądowej zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności nieruchomości, a więc skutku „silniejszego, dalej idącego” wynikającego z umowy przedwstępnej.

Mając powyższe przepisy orzeczono jak w pkt I. sentencji wyroku oddalając powództwo.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na art. 102 k.p.c.