

Sygn. akt IX Ca 416/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa I. K. i J. K.

przeciwko Gminie O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 16 października 2017 r., sygn. akt I C 2729/17,

oddala apelację.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 416/18

UZASADNIENIE

Powodowie J. K. i I. K. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Gminy O. do złożenia oświadczenia woli ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych w budynku wielorodzinnym i gruntu, na którym posadowiony jest budynek za cenę 10.000 zł oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że lokal ten posiadają nieprzerwanie od 1994 r. Ponieśli bardzo wysokie nakłady na jego remont, który był konieczny dla normalnego zamieszkiwania. Wycena lokalu, która odbyła się po złożeniu przez powodów wniosku o wykup mieszkania jest rażąco zawyżona i nie uwzględnia nakładów jakie zmuszeni byli ponieść. Z uwagi na fakt, że odwołania od operatów szacujących wartość lokalu niewiele pomagały powodowie spotkali się z Prezydentem Miasta O., który nakazał sprzedaż powodom przedmiotowego lokalu mieszkalnego za kwotę 10.000 zł. Pomimo złożonego oświadczenia do chwili obecnej nie doszło do zawarcia umowy kupna sprzedaży tego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że brak jest podstawy prawnej roszczenia. Wyjaśniła, że brak jest czynności prawnej, decyzji czy obowiązku ustawowego, na podstawie którego możliwe byłoby przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej własność Gminy na rzecz powodów za cenę 10.000 zł. Żądanie pozwu nie wynika ani z przepisów prawa, ani z czynności prawnych. Pozwana nie ma innych możliwości jak sprzedaż lokalu w trybie przewidzianym ustawą.

Wyrokiem z dnia 16 października 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo. Nie obciążył powodów kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie J. K. i I. K. wynajmują lokal mieszkalny numer (...) położony w O. przy ul. (...). Lokal stanowi własność pozwanej Gminy O.. Powodowie wystąpili do pozwanej o umożliwienie wykupu lokalu mieszkalnego w 2011 r.

Operaty szacunkowe określające wartość lokalu sporządzone przez rzeczoznawców wskazanych przez Gminę opiewały na kwoty, których nie akceptowali powodowie, wskazując, że z ceny lokalu winny być odliczone nakłady jakie poczynili na powyższy lokal. Kolejne spotkania stron (ze strony Gminy był to Prezydent lub Wiceprezydent) kończyły się ustaleniami odnośnie nowej wyceny, po której ewentualnie nastąpi ustalenie warunków sprzedaży i terminu nabycia nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego między stronami nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek wiążącego porozumienia, co do sprzedaży lokalu przy ul. (...) za cenę 10.000 zł. Nie ma więc na gruncie prawa materialnego podstawy do stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył powód. W apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 217, 227 oraz 232 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a przejawiające się w bezzasadnym oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony postępowania, tj. Prezydenta Miasta O. P. G. oraz świadka T. M. (1), na okoliczność, że w trakcie rozmowy w siedzibie Urzędu Miasta O., Prezydent Miasta - P. G. zobowiązał uczestniczącego w spotkaniu dyrektora jednego z departamentów Urzędu Gminy do sprzedaży na rzecz powodów lokalu mieszkalnego za kwotę 10.000 zł, mimo iż okoliczności, na które dowód ten został powołany nie zostały udowodnione, a mają istotne znaczenie dla sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł o zażądanie protokołu z interwencji poselskiej przez biuro posła T. M. (2) na okoliczność oświadczenia złożonego przez Prezydenta Miasta.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko prawne Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie.

Powodowie żądali zobowiązania pozwanej Gminy O. do złożenia oświadczenia woli, w którym pozwana ustanowi na rzecz powodów odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych w budynku wielorodzinnym, w którym znajduje się lokal i gruntu, na którym posadowiony

jest budynek za cenę 10.000 zł. Powodowie powołali się na oświadczenie Prezydenta Miasta O. o nakazaniu sprzedaży powodom przedmiotowego lokalu za cenę 10.000 zł.

Uprawnienie wierzyciela do żądania określonego zachowania od dłużnika musi dla swojej realizacji mieć uzasadnienie prawne, które wynikać może z różnych źródeł. Najogólniej rzecz ujmując, źródłem stosunku zobowiązaniowego mogą być następujące zdarzenia prawne: czynność prawna, czyny niedozwolone, bezpodstawne wzbogacenie, akty administracyjne o skutkach bezpośrednich oraz konstytutywne, orzeczenia sądów (M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911. Warszawa, 2016).

Jedynie gdy na dłużniku ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli określonej treści możliwe jest żądanie na podstawie art. 64 k.c. wydania orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie dłużnika. Przepis ten określa jedynie sposób realizacji obowiązku złożenia oświadczenia woli; nie stanowi natomiast podstawy prawnej obowiązku złożenia oświadczenia (tak trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z 29.1.1999 r., I CKU 86/98, Legalis; wyr. SA w Łodzi z 18.8.2016 r., I ACa 212/16, Legalis; M. Safjan, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 64, Nb 2, s. 318).

Analiza stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy nie daje podstaw do przyjęcia, że na stronie pozwanej ciążył jakikolwiek obowiązek ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych w budynku wielorodzinnym, w którym znajduje się lokal i gruntu, na którym posadowiony jest budynek i przeniesienie własności tej nieruchomości za cenę 10.000 zł.

Z przedłożonych do akt sprawy dokumentów wynika, że były sporządzone operaty szacunkowe dotyczące przedmiotowej nieruchomości, jednak powodowie kwestionowali ustaloną w nich cenę. Na zarzuty powodów odpowiadali zarówno rzeczoznawcy majątkowi, jak i Dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki oraz Prezydent Miasta O.. W pismach kierowanych do powodów wyjaśniali, że sprzedaż mieszkań odbywa się na podstawie uchwały Rady Miasta O. z 16 grudnia 2013r. Z pisma Prezydenta Miasta kierowanego do posła na Sejm T. M. (2) wynika, że po spotkaniu w dniu 2 października 2013r. Gmina zobowiązała się do sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego w związku ze spadkiem cen mieszkań. I taki operat został sporządzony. Ale powodowie nadal go kwestionowali.

Nie sposób tym samym przyjąć aby Prezydent Miasta O. składał w imieniu Gminy wiążące dla niej oświadczenia sprzedaży powodom nieruchomości za kwotę 10.000 zł. Prezydent miasta nie miał i nie ma uprawnień do ingerencji w procedurę sprzedaży nieruchomości gminnych i zmiany obowiązujących zasad, wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Prezydent nie ma uprawnień nakazania sprzedaży za cenę wbrew ustaleniom operatów szacunkowych i uchwały Rady Gminy regulującej sprzedaż mieszkań gminnych. Mająca zastosowanie w niniejszej sprawie ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera żadnych regulacji upoważniających prezydenta miasta do odstąpienia lub zmiany któregośkolwiek z etapów procedury sprzedaży nieruchomości gminnych.

Przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z dnia 2016.04.04 ze zm.) stanowi, że do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Kompetencja ta obejmuje z jednej strony zadania wynikające z uchwał rady gminy, z drugiej zaś zadania wynikające z przepisów prawa, w szczególności z ustawy z 21 sierpnia 1991r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.).

Ostatecznie to Gmina decyduje, czy i które lokale przeznacza do sprzedaży. W tym uprawnieniu mieści się też uprawnienie do wycofania określonych lokali z zamiaru ich sprzedaży, a także określenia dodatkowych uwarunkowań ich sprzedaży, co wiąże się z obowiązkiem racjonalnego gospodarowania mieniem gminy, w tym jej zasobem mieszkaniowym. Nieruchomości gminne są mieniem publicznym, którymi gmina gospodaruje i to ona decyduje, czy i jakie nieruchomości przeznaczy do sprzedaży.

Wniosek o sprzedaż lokalu nie obliguje pozwanej Gminy do sprzedaży lokalu. Prawo pierwszeństwa przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie przymuszające właściciela do sprzedaży nieruchomości. Podstawę taką może natomiast, na ogólnych

zasadach, stanowiąc skierowanie stosownej oferty do najemców, którzy skorzystać mogą z prawa pierwokupu wynikającego z art. 34 powyższej ustawy. Żadna obietnica prezydenta miasta, nawet jeśli taka miałaby miejsce, nie może stanowić ważnej podstawy nabycia przez najemców lokalu, gdyż może to mieć miejsce tylko w drodze określonej przepisami prawa procedury.

Tym samym należało podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że roszczenie powodów pozbawione jest podstaw prawnych, co prowadziło do oddalenia powództwa.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy uznał apelację za niezasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo