

Sygn. akt **IC 391/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Alicja Fronczyk</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Piotr Brodowski

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **K. K. i Z. K.**

przeciwko (...) **W.**

### **o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów K. K. i Z. K. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 15 300 zł (piętnaście tysięcy trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nie obciąża powodów K. K. i Z. K. kosztami sądowymi.

Sygn. akt IC 391/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2012 r. skierowanym przeciwko (...) W. K. K. i Z. K. domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści: „Prezydent (...) W., działając w imieniu gminy (...) W., ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, znajdującego się w budynku (...) przy ul. (...) w W., składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej (...), położonej w tym budynku, z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części i przenosi na rzecz K. i Z. małżonków K. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej (...), położonej w tym budynku wraz z prawami związanymi z tym lokalem, tj. udziałem w wysokości (...) części w użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego działkę nr (...), obręb (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, położoną w W., w dzielnicy Ś., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za łączną cenę w wysokości 125 751,33 złotych (k. 2 – 7).

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska procesowego

pozwane miasto wskazało, że strony nie były związane żadną umową, w wyniku której strona pozwana miałaby obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu zajmowanego przez powodów i sprzedania go im. Brak jest również w obowiązujących przepisach prawa podstaw do tego, aby nakazać wynajmującemu sprzedaż lokalu na rzecz najemcy (k. 96 – 101).

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 roku oddalił powództwo i zasądził od K. K. i Z. K. na rzecz (...) W. kwoty po 1 800 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 134).

Powodowie od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 31 lipca 2014 roku wnieśli apelację (k. 148 – 155).

Wyrokiem z dnia 04 marca 2014 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację i zasądził od K. K. i Z. K. na rzecz (...) W. kwotę 2 700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (k. 204).

K. K. i Z. K. w dniu 27 sierpnia 2014 roku od powyższego wyroku wnieśli skargę kasacyjną (k. 224 – 233).

Wyrokiem z dnia 04 grudnia 2015 roku Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, że powodom służy roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu w oparciu o treść art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz istotnym winno być ustalenie, czy (...) W. w czasie negocjacji wyraziło wolę zawarcia umowy, mimo że później w odpowiedzi na pozew, z nieznanych przyczyn rozmyśliło się i nie miało już woli zawarcia umowy (k. 276 – 278v).

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 18 marca 2016 roku uchylił wyrok z dnia 31 lipca 2013 roku i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien dopuścić i przeprowadzić czynności dowodowe wskazane w pozwie, piśmie procesowym powodów z dnia 10 maja 2013 roku w kierunku pozwalającym na ustalenie, czy strona pozwana złożyła skuteczną i pełną ofertę zawarcia umowy dotyczącej wyodrębnienia oraz przeniesienia na powodów własności spornego lokalu wraz z udziałem w części wspólnej budynku oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu, również wskutek indywidualnych rokowań, na których korzystny dla siebie przebieg powodowie powoływali się w powołanym piśmie. Przeprowadzone w tym zakresie dowody powinny wykazywać wszystkie istotne elementy umowy, w tym jej dokładnie określony przedmiot, obejmujący nie tylko lokal wynajmowany przez powodów i cenę ustaloną zgodnie z powołaną ustawą, lecz również prawidłowo obliczony udział w części wspólnej budynku oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu. W przypadku ustalenia przez Sąd Okręgowy, że istniało zdarzenie, które mogłoby stanowić podstawę nałożenia na stronę pozwaną obowiązku złożenia oświadczenia woli objętego pozwem, konieczne może się okazać zbadanie okoliczności dotyczącej potwierdzenia samodzielności lokalu objętego pozwem poprzez uzyskanie właściwego zaświadczenia albo przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, o którego dopuszczenie powodowie występowali już w pozwie (k. 289 – 293v).

Powodowie w piśmie procesowym z dnia 25 maja 2016 roku popierając powództwo wskazali, że w niezbędnym zakresie konieczne jest porównanie sytuacji z innymi lokalami w budynku przy ulicy (...) sprzedanymi przez pozwanego (**dowód:** pismo procesowe k. 306).

Pismem procesowym z dnia 19 maja 2016 roku pozwane (...) W. domagając się oddalenia powództwa wskazało, że żadne indywidualne negocjacje z powodami nie były prowadzone, a brak woli sprzedaży lokalu został wyraźnie wyartykułowany już w piśmie pozwanego z dnia 23 lipca 2009 roku, w którym powodowie zostali poinformowani, że ze względu na zły stan stropów sprzedaż lokali została wstrzymana i jest aktualnie niemożliwa. Poinformowano również powodów, w jaki sposób można odebrać zaliczkę wpłaconą na poczet wyceny. Takie stanowisko było również konsekwentnie prezentowane w piśmie z dnia 08 lipca 2011 roku Zastępcy Burmistrza Dzielnicy Ś. skierowanym do Przewodniczącej Rady dzielnicy oraz w pismach skierowanych do powodów z dnia 11 czerwca 2010 roku oraz 31 maja 2011 roku (k. 299 – 300).

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 czerwca 1998 r. (...) W. zawarło z Z. K. i K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. (**dowód:** umowa k. 10).

Pismem z dnia 08 stycznia 2007 roku nr (...) Urząd (...) W. zwrócił się do Zakładu (...) o doręczenie najemcom zawiadomień dotyczących sprzedaży na ich rzecz zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...). Przedmiotowe zawiadomienie zostało odebrane przez powodów w dniu 23 stycznia 2007 roku (**dowód:** pismo (...) W. wraz z potwierdzeniem odbioru pisma przez powodów akta lokalowe k. 3 – 4).

W Urzędzie (...) W. wywieszony został wykaz lokali przeznaczonych do wykupu, w którym wskazany został także lokal nr (...) zajmowany przez powodów. Pouczono również, że jeżeli cena sprzedaży zostanie zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży, udzielona zostanie bonifikata w wysokości 80 % ceny sprzedaży lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie, legitymuje się co najmniej pięcioletnim okresem najmu, zaś bonifikata wyniesie 90 % ceny sprzedaży lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie będzie legitymował się co najmniej dziesięcioletnim okresem najmu. Wskazano także, że cena lokalu mieszkalnego będzie ustalona na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień sporządzenia operaty szacunkowego. Cena 1 m<sup>2</sup> gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego będzie obowiązywała do zmiany wartości gruntu zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Termin do złożenia wniosku przez osoby którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości wynosił 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu (**dowód:** wykaz lokali przeznaczonych do wykupu akta lokalowe k. 2).

W zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wykupu skierowanego przez stronę pozwaną do powodów, pozwany określił średnią cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w nieruchomości na kwotę 6 424 złote, oraz średnią cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu nieruchomości na kwotę 4 065 złotych. Ostateczna wycena wartości lokalu zgodnie z zawiadomieniem określona miała być po sporządzaniu wyceny konkretnego lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednocześnie powodowie zobowiązani zostali do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów związanych z ostateczną wyceną. Zakreślono również powodom termin 30 dni na złożenie oświadczenia o zamiarze wykupu lokalu. Powódka miała świadomość, że wskazana w zawiadomieniu cena jest ceną orientacyjną (**dowód:** zawiadomienie k. 17 – 19, przesłuchanie powódki w charakterze strony 00:30:09 – 00:34:07 protokół skrócony k. 533v – 534).

W dniu 11 sierpnia 2006 roku Prezydent (...) W. zaświadczył, że lokal nr (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jest samodzielnym lokalem mieszkalnym (**dowód:** zaświadczenie akta lokalowe k. 21).

Powodowie byli zdecydowani wykupić przedmiotowy lokal. Powódka udała się do Urzędu (...) W. w celu złożenia dokumentów. Zanim złożyła dokumenty, rozmawiała z R. B. pracownikiem pozwanego miasta, czy może złożyć wniosek trochę później ze względu na sprawy rodzinne. Pracownik pozwanego poinformował powódkę, że może złożyć wniosek o wykup w każdym momencie. W wrześniu 2007 roku powódka ponownie udała się do pracownika pozwanego – R. B., który poinformował powódkę, że kwestia wykupu lokalu jest wciąż aktualna (**dowód:** zeznania powódki K. K. w charakterze strony 00:12:10 – 00:22:23, protokół skrócony k. 532v – 533).

Powodowie w dniu 19 września 2007 roku złożyli oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (**dowód:** oświadczenie k. 25, potwierdzenie kancelaryjne k. 12).

Pismem z dnia 04 grudnia 2007 r. miasto zwróciło się do powodów z pytaniem, czy wykupią lokal z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % związanej z posiadanym okresem najmu, czy też będą oczekiwać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty (**dowód:** pismo pozwanego k. 26). Powodowie pismem złożonym w dniu 18 stycznia

2008 roku w Urzędzie (...) W. oświadczyli, że będą czekać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty, czyli do 22 czerwca 2008 r. (**dowód:** pismo powodów k. 27).

Urząd (...) W. w piśmie z dnia 16 lipca 2008 roku poinformował powodów, że w związku z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, wydział wystąpił o stosowne dokumenty i opinie. Po otrzymaniu dokumentów powodowie zostaną poinformowani o dalszych czynnościach w przedmiotowej sprawie (**dowód:** pismo pozwanego k. 28). W przypadku pojawienia się przeszkód, takich jak zgłoszenie roszczeń dekretowych w stosunku do lokalu, albo gdy powierzchnia lokalu się nie zgadzała, jak również w przypadku, gdy dany lokal nie nadawał się do sprzedaży pod względem technicznym pozwane (...) W. wstrzymywało sprzedaż mieszkań (**dowód:** zeznania świadka S. A. 00:14:28 – 00:25:54 protokół skrócony k. 486 – 487).

Zakład Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 30 września 2008 roku poinformował Wydział Zasobów Lokalowych, że według ekspertyzy technicznej stropów w budynku przy ul. (...) w W. stan techniczny stropów lokalu nr (...) jest awaryjny (strop podłogowy) i niezadawalający (strop sufitowy). Jednocześnie ZGN poinformował, że określenie awaryjny oznacza konieczność szybkiej wymiany ze względu na zagrożenie życia użytkowników (stopień zniszczenia ponad 50 %, określenie niezadawalający oznacza, że stopień zniszczenia wynosi 21 – 35 % (**dowód:** pismo ZGN akta lokalowe k. 39).

Pismem datowanym na dzień 18 listopada 2009 roku Zastępca Burmistrza D. Ś. (...) W. poinformował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, że zaświadczenia o samodzielności lokali zostaną wydane bezzwłocznie po dostarczeniu orzeczenia technicznego wydanego przez uprawnioną osobę, zawierającego jednoznaczne stwierdzenie, że stropy mają charakter trwałe (**dowód:** pismo z dnia 18 listopada 2008 roku akta lokalowe k. 40).

Pozwany pismem z dnia 23 lipca 2009 r. poinformował powodów, że z uwagi na zły stan stropów została wstrzymana sprzedaż lokali w budynkach i że zostanie wznowiona po zakończeniu wymiany stropów; jednocześnie wezwano powodów do odbioru kwoty 180 zł wpłaconej na pokrycie kosztów wyceny lokalu (**dowód:** pismo pozwanego k. 29).

Na potrzebę uzyskania dokumentów dotyczących stanu prawnego lokali i dokumentacji technicznej miasto wskazało powodom w piśmie z 30 czerwca 2010 r. i w piśmie z 05 października 2010 r. (**dowód:** pisma pozwanego k. 30 – 31).

O podjęciu działań w celu sprzedaży lokalu powodowie występowali pismami z 28 września 2010 roku i 22 kwietnia 2011 roku (**dowód:** pisma powodów k. 32, 34).

W dniu 26 lipca 2010 roku (...) W. wydało zaświadczenie nr (...), że lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (**dowód:** zaświadczenie akta lokalowe k. 60).

W dniu 05 października 2010 roku pozwany poinformował powodów o tym, że zostały podjęte działania w celu uruchomienia procedury przygotowania do sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...), w tym lokalu nr (...). Miasto wskazało, że w przypadku zaistnienia okoliczności umożliwiających sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) zostaną o tym poinformowani (**dowód:** pismo pozwanego akta lokalowe k. 66).

Pismami datowanymi na dzień 11 czerwca 2010 roku oraz 31 maja 2011 roku (...) W. poinformowało Z. K., że z uwagi na przeprowadzony remont stropów, którego inwestorem jest wspólnota mieszkaniowa, nie jest prowadzona sprzedaż lokali mieszkalnych. W przypadku zaistnienia okoliczności umożliwiających sprzedaż lokali zostaną o tym poinformowani (**dowód:** pismo pozwanego k. 301).

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Ś. (...) W. pismem z dnia 13 maja 2010 roku poinformował Urząd (...) W., że Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) podjęła uchwały nr (...) i (...) w sprawie remontu stropów w budynku oraz uzyskała w dniu 25 listopada 2009 roku decyzję nr (...) Prezydenta (...) W. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na wykonanie robót budowlanych wymiany i naprawy stropów w budynku przy ul. (...). ZGN wskazał, że nie jest w stanie poinformować dokładnie o terminie zakończenia remontu we wskazanych

pustostanach, które mogłyby zostać wykorzystane na lokale zamienne. W lokalu nr (...) strop został podłogowy został wyremontowany, natomiast nie został wykonany remont stropu sufitowego od strony lokalu nr (...). Obecnie lokal nr (...) znajduje się w stanie surowym. Przeprowadzenie remontu lokalu nr (...) przez (...) 11 w zakresie jak dla lokali socjalnych będzie trwało około 3 miesięcy. W lokalach nr (...) trwa remont stropów. W lokalu nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa nie rozpoczęła jeszcze remontu stropów. Wg ustnych informacji uzyskanych od pełnomocnika (...) W., wspólnota podejmie decyzje w sprawie realizacji remontu stropów w tym lokalu i pozostałych lokalach komunalnych oraz o środkach finansowych na ten cel dopiero po uzyskaniu Przeglądu letniego, co przypuszczalnie nastąpi w czerwcu br. Ponadto ZGN poinformował, że prace remontowe we wskazanych do wykwaterowania lokalach komunalnych będą wykonywane etapami (**dowód:** pismo ZGN k. 342).

W roku 2007 (...) W. sprzedało najemcom: lokal nr (...) w dniu 19 czerwca 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 15 czerwca 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 12 czerwca 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 04 września 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 18 lipca 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 25 maja 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 25 maja 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 23 maja 2007 roku, lokal nr (...) w dniu 20 czerwca 2007 roku; później został sprzedany tylko lokal użytkowy w budynku (**dowód:** akty notarialne wraz z protokołami uzgodnienia k. 385 – 363v).

Pismem z dnia 28 października 2016 roku ZGN w D. Ś. poinformował Wydział sprzedaży lokali dla dzielnicy Ś., że w budynku przy ul. (...) według stanu w dniu 25 października 2016 roku 4 lokale mieszkalne wymagają remontu obu stropów, tj. podłogi i sufitu, lok. Nr 11, 14, 17, 22 (**dowód:** pismo ZGN k. 353).

Pozwane (...) W. w planie sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2015 – 2017 roku nie uwzględniło budynku położonego przy ul. (...) (**dowód:** Uchwała nr (...) z dnia 29 kwietnia 2015 roku wraz z załącznikiem k. 525 – 528).

W czerwcu 2011 roku K. K. spotkała się z Burmistrzem dzielnicy Ś. (...) W. w sprawie wykupu mieszkania. Burmistrz poinformował ją że zajmie się tą sprawą, choć nie powiedział powodce że załatwi sprawę sprzedaży lokalu, nie zadeklarował również, że sprzeda przedmiotowy lokal (**dowód:** zeznania powódki K. K. w charakterze strony 00:34:07 – 00:36:30 protokół k. 533). K. K. w dniu 10 grudnia 2012 roku spotkała się ponownie z zastępcą burmistrza. Podczas spotkania została poinformowana o wymianie stropów i wstrzymaniu wykupu lokali (**dowód:** terminarz spotkań Zastępcy Burmistrza D. Ś. z mieszkańcami akta lokalu k. 100).

W toku procedury sprzedażowej lokalu nie doszło do sporządzenia wyceny lokalu nr (...) przez rzeczoznawcę. Powódka nigdy nie otrzymała od pozwanego informacji zawierającej ostateczną wycenę wartości lokalu, za którą ma być wykupiony (**dowód:** przesłuchanie powódki K. K. w charakterze strony 00:30:09 – 00:34:07 protokół skrócony k. 533v – 534).

Pozwane miasto nie złożyło powodom pełnej oferty sprzedaży lokalu, tj. zawierającej ustaloną cenę na podstawie wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę, określenie powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, określenia wysokości udziału, w tym w części wspólnej budynku oraz udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, jak również nie wyraziło woli zawarcia umowy. Wykup lokalu przez powodów nie wyszedł poza sferę negocjacji i rokowań, nie zawarto umowy zobowiązującej do zawarcia umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego (**dowód:** zeznania powódki K. K. w charakterze strony 00:12:10 – 00:52:10 protokół skrócony k. 532 – 534v, zeznania świadka S. A. 00:14:28 – 00:25:54 protokół skrócony k. 486 – 487, zeznania świadka A. J. protokół skrócony 00:49:40 – 00:54:45 k. 367, zeznania świadka J. B. 01:07:19 – 01:29:26 protokół skrócony 487 – 489).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dowody z kopii dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy jak również z zeznań świadków oraz przesłuchania powódki K. K.. Wartość dowodowa złożonych do akt sprawy dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować je z urzędu. Sąd dał wiarę depozycjom świadków oraz powódki, która potwierdziła, że pomiędzy powodami a pozwanym nie doszło do ustalenia przedmiotowo istotnych elementów umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu

(konkretnej ceny za lokal oraz określenia powierzchni lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu).

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia stanu technicznego budynku i samodzielności lokalu uznając, iż okoliczności, które za pomocą tych środków dowodowych miały zostać wykazane są nieistotne dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Na wstępie podkreślić należy, iż stosownie do treści przepisu art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku kasacyjnego podkreślił, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien dopuścić i przeprowadzić czynności dowodowe wskazane w pozwie, przede wszystkim w piśmie procesowym powodów z dnia 10 maja 2013 roku w pierwszej kolejności w kierunku pozwalającym na ustalenie, czy strona pozwana złożyła skuteczną i pełną ofertę zawarcia umowy dotyczącej wyodrębnienia oraz przeniesienia na powodów własności spornego lokalu wraz z udziałem w części wspólnej budynku oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu, również wskutek indywidualnych rokowań, na których korzystny dla siebie przebieg powódowie powoływali się we wskazanym piśmie. Przeprowadzone w tym zakresie dowody powinny wykazywać wszystkie istotne elementy umowy, w tym jej dokładnie określony przedmiot, obejmujący nie tylko lokal wynajmowany przez powodów i cenę ustaloną zgodnie z powołaną ustawą, lecz również prawidłowo obliczony udział w części wspólnej budynku oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu. W przypadku ustalenia przez Sąd Okręgowy, że istniało zdarzenie, które mogłoby stanowić podstawę nałożenia na stronę pozwaną obowiązku złożenia oświadczenia woli objętego pozwem, konieczne może się także okazać zbadanie okoliczności dotyczącej potwierdzenia samodzielności lokalu objętego pozwem poprzez uzyskanie właściwego zaświadczenia albo przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, o którego dopuszczenie powódowie występowali już w pozwie.

Biorąc pod uwagę wytyczne Sądu Apelacyjnego w Warszawie Sąd Okręgowy uznał, że powództwo K. K. i Z. K. o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódowie zasadności swego roszczenia upatrywali w spełnieniu przesłanek do wykupu lokalu od pozwanego z wynikającej z uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych, która stanowiła obowiązujący akt prawny w dniu złożenia przez nich wniosku o wykup przedmiotowego lokalu.

Przepis art. 64 k.c. stanowi, iż prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia (art. 1047 § 1 k.p.c.) (vide: wyrok Sadu Najwyższego z dnia 5 września 2002 r., II CKN 1035/00, Lex nr 75263). Jednakże zgodnie z art. 1047 § 2 k.p.c. gdy złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek prawny następuje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności.

Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.), ale w grę mogą wchodzić także inne umowy, np. umowa

obligacyjna zobowiązująca do dokonania czynności rozporządzającej, w szczególności do przeniesienia własności (art. 155-158 k.c.), umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (przewidująca obowiązek zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia), umowa opcji itp. Zanim jednak dojdzie do wydania przez sąd orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli w toku postępowania należy sprawdzić, czy pozwany rzeczywiście ma obowiązek złożyć oświadczenie woli i jakiej ma być ono treści. Orzeczenie sądowe musi znaleźć swoje oparcie w przepisach prawa materialnego. Ma ono charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że obowiązek zawarcia umowy może zatem wynikać bądź z obowiązujących przepisów prawa, bądź z postanowień łączącej strony umowy.

W przedmiotowej sprawie po wydaniu orzeczeń przez Sąd Najwyższy i Sąd Apelacyjny bezsporne jest, iż podstawy prawnej roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli obejmującego ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu dla powodów nie mogą stanowić przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późn. zm. dalej „u.g.n.”), wobec niesporządzenia protokołu z rokowań na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 28 u.g.n. (por. też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2003 roku, III CKN 857/00, LEX nr 78855).

Obowiązkiem Sądu było ustalenie i dokonanie oceny, czy poza procedurą opisaną w cytowanej wyżej ustawie, pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia wszystkich przedmiotowo istotnych składników przyszłej umowy i ewentualnie, z jakich przyczyn pozwane miasto odmówiło powodom zawarcia umowy pomimo takiego uzgodnienia.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, że pomiędzy powodami a pozwanym miastem nie doszło do uzgodnienia wszystkich istotnych elementów umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., nie ma zatem podstawy prawnej do domagania się przez powodów złożenia w trybie przymusowym poprzez orzeczenie Sądu oświadczenia o sprzedaży na ich rzecz po ustanowieniu odrębnej własności najmowanego przez nich lokalu.

W ocenie Sądu kluczowe dla tej oceny jest nie tylko to, że strony nie uzgodniły nigdy - na przestrzeni lat 2007-2017 ani ceny ani przedmiotu umowy, ale przede wszystkim nie uczyniły tego w formie przewidzianej dla przeniesienia własności nieruchomości.

Powtórzyć należy, że podstawę prawną dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli może stanowić art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez Sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem Sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Natomiast przepis art. 1047 k.p.c. reguluje procesowe skutki prawomocnych orzeczeń Sądu zobowiązujących dłużnika do złożenia oświadczenia woli i różnicuje te skutki w każdym z obu paragrafów tego artykułu. Aby mówić o obowiązku wynikającym z czynności prawnej, to czynność prawna zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości (a bezsprzecznie w sprawie chodzi o przeniesienie odrębnej własności lokalu na powodów, czyli nieruchomości lokalowej) musi zostać dokonana w odpowiedniej formie. Zgodnie z treścią 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. Zdaniem Sądu, skoro nie ma wątpliwości co do tego, że strony nie zawarły umowy zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości lokalowej w formie aktu notarialnego, ani nie zawarły umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, które mogłyby stanowić źródło roszczenia egzekwowalnego w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., to powództwo nie może zostać uwzględnione. Czynność

prawna dokonana bez zachowania formy wymaganej ad solemnitatem jest nieważna na podstawie art. 158 k.c. Nieważna czynność prawna nie mogłaby być źródłem obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, a brak takiego obowiązku, wobec braku kreującego go źródła, uniemożliwia uwzględnienie powództwa na podstawie art. 64 k.c.

Dodatkowo podkreślić należy, że powodowie nie udowodnili, aby doszło do uzgodnienia pomiędzy stronami wszystkich istotnych elementów umowy, skoro powódka przyznała, że burmistrz, z którym rozmawiała w 2011 i 2012 roku niczego jej nie obiecał, a jedynie zapewnił, że zajmie się sprawą. Natomiast w latach poprzednich powódka została poinformowana, w szczególności w 2009 roku o tym, że miasto odstępuje od zamiaru sprzedaży najmowanego przez nią lokalu z uwagi na zły stan stropów. Świadkowie – pracownicy urzędu wyjaśnili, że mieli w tym zakresie obawy zarówno jak chodzi o samodzielność lokalu, ale i o ewentualne roszczenia rękojmiane nabywców. Niezależnie od tego, jak oceniać prawidłowość takiego rozumowania urzędników, zwłaszcza wobec posiadania w tamtym okresie zaświadczenia o samodzielności lokalu, to nie można stracić z pola widzenia samego faktu, że właściciel lokalu zdecydował się w pewnym momencie odstąpić od zamiaru sprzedaży lokalu, do czego w świetle treści art. 140 k.c. ma pełne prawo. Właściciel może zmienić zamiar co do zbycia swoje rzeczy w każdym momencie poza sytuacją, która jednak w sprawie nie zaistniała, a mianowicie po zawarciu we właściwej formie umowy przedwstępnej bądź zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży lokalu.

Powodowie zostali w 2009 roku zawiadomieni przez pozwanego o odstąpieniu do zamiaru sprzedaży lokalu i możliwości odbioru kwoty 180 zł. wpłaconej na wynagrodzenie rzeczoznawcy. To w ocenie Sądu stanowiło jasny sygnał, że pozwany nie ma zamiaru zbycia lokalu, a że do tej pory, jak i później, nie doszło pomiędzy stronami do uzgodnienia we właściwej formie istotnych elementów przyszłej umowy, powództwo nie może zostać uwzględnione.

Zdaniem Sądu fakt zbycia innych lokali nie może mieć znaczenia przesądzającego dla przyjęcia istnienia roszczenia z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., ponieważ każdy przypadek musi być oceniony indywidualnie pod kątem spełnienia przesłanek prawnych.

Miasto winno złożyć oświadczenie woli zawierające pełną ofertę zawarcia umowy dotyczącej wyodrębnienia oraz przeniesienia na powodów własności spornego lokalu wraz z udziałem w części wspólnej budynku oraz w użytkowaniu wieczystym gruntu, jednakże według Sądu do powyższego nie doszło. Konieczne było, aby w czasie obowiązywania uchwały (gdyż obecnie pozwany zaprzestał sprzedaży lokali powyżej 85m<sup>2</sup>) doszło do uzgodnienia przedmiotu umowy oraz ceny nabycia – w odpowiedniej pod względem prawnym formie. Dopiero zawarcie umowy zobowiązującej bądź przedwstępnej w odpowiedniej formie (aktu notarialnego) – w przypadku odmowy zawarcia umowy – mógłby stanowić skutecznie podstawę prawną żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli zgłoszonego obecnie przez powodów. Fakt, iż właściciel nie ma aktualnie zamiaru zbyć nieruchomości, o czym przekonuje brak stosownej uchwały odpowiedniego organu pozwanego uniemożliwia uwzględnienie powództwa.

Podkreślić zatem należy, że propozycja złożona przez pozwanego w postaci ogłoszenia o przeznaczeniu lokali do sprzedaży czy też korespondencja pomiędzy stronami ujawniona w aktach lokalowych mogły być ewentualnie podstawą przyszłej umowy, a nie samodzielną czynnością prawną i same w sobie nie stanowią źródła obowiązku zawarcia umowy sprzedaży.

Z tych wszystkich względów powództwo podlegało oddaleniu (pkt I wyroku).

Działając na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd obciążył solidarnie powodów K. K. i Z. K. jedynie kosztami zastępstwa procesowego pozwanego wyliczając jego wynagrodzenie na podstawie § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 oraz § 12 ust. 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 nr 163 poz. 1349 ze zm.). Na zasądzoną kwotę 15 300 złotych, składało się wynagrodzenie za udział zawodowego pełnomocnika pozwanego dwukrotnie przed Sądem I instancji (2x 3600



złotych), dwukrotnie przed Sądem II instancji (2x 2 700 złotych) oraz jednokrotnie przed Sądem Najwyższym (2 700 złotych) (pkt II wyroku).

Sąd nie obciążył powodów kosztami sądowymi mając na uwadze przede wszystkim względy natury podmiotowej związane z sytuacją finansową i życiową powodów, które zadecydowały o wcześniejszym zwolnieniu powodów od kosztów sądowych w części. Stąd orzeczenie jak w pkt III wyroku.