

Sygn. akt II Ca 627/12

II Cz 570/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 11 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Beata Kostaś, SSO Anna Mikuliszyn

ProtokolantEwa Kaczorowska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa R. R. (1)

przeciwko Zakładom (...) S.A. w J.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki i zażalenia pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 31 lipca 2012 r. sygn. akt I C 1031/11

I. apelację oddala;

II. zażalenie oddala.

Sygn. akt II Ca 627/12

II Cz 570/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze oddalił powództwo R. R. (2) przeciwko Zakładom (...) S.A. w J. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki prawa własności mieszkania zakładowego przy ul. (...) w J. na zasadach podanych w ofercie z dnia 26 maja 2003 r. Nadto oddalił Sąd wniosek pełnomocnika strony pozwanej o przyznanie kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka od 2000 r. tj. od śmierci rodziców - pracowników przedsiębiorstwa państwowego Z.C. C. - C. poprzednika prawnego strony pozwanej, zamieszkuje w ich dawnym mieszkaniu zakładowym w J. przy ul. (...) nr 2, będący własnością strony pozwanej. Lokal ten faktycznie podzieliła na pół, gdzie sama zamieszkuje w części o powierzchni 66,90 m<sup>2</sup>, a resztę zajmuje jej brat. Ze stroną pozwaną łączyła ją umowa najmu na czas określony tj. do dnia 30 czerwca

2002 r., która z uwagi na nieuregulowanie zaległości czynszowych nie została przedłużona. Obecnie zamieszkuje tam na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 19 września 2006 r. na czas nieokreślony.

Pismem z dnia 02 lipca 2002 r. powódka zwróciła się do strony pozwanej o wydzielenie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o pow. 138,74 m<sup>2</sup> dwóch samodzielnych lokali i zawarcie osobnych umów najmu. Pismem z dnia 26 maja 2003 r. strona pozwana wystąpiła do powódki w odpowiedzi na wyrażone przez nią zainteresowanie nabyciem mieszkania, jej wniosku o wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i brak odpowiedzi na pismo z dnia 24 lipca 2002 r. W piśmie zwrócono jej uwagę, że: 1. umowa najmu zawarta z nią na czas określony do dnia 30 czerwca 2002 r., której warunkiem przedłużenia było uregulowanie ciążących na mieszkaniu zaległości, wobec ich nieuregulowania, nie została przedłużona i wygasła z dniem 01 lipca 2002 r., 2. zaległości wynosiły na dzień 30 kwietnia 2003 r. kwotę 14.772,25 zł. Podkreślono, że nabywcą mieszkania przy ul. (...) może być powódka o ile w terminie jednego miesiąca zostaną spełnione wymogi wymienione w pkt. 1 i 2 tj. ureguluje ona zadłużenie i unormuje jednoznacznie swój status prawny do mieszkania. Dalej w pkt. 1 jako cenę mieszkania podano 5.771,65 zł, w pkt 2 warunki zapłaty tj. na raty: pierwsza rata 5 % ceny, płatna do dnia zawarcia umowy notarialnej, pozostała część w ciągu trzech lat w równych miesięcznych ratach lub gotówką (cena wyjściowa obniżona o 15%), pkt 3 przy ratalnej formie spłaty zostaną one zabezpieczone na hipotecę umownej, pkt 4. cena lokalu uwzględnia ewentualne wpłaty z okresu najmu mieszkania jak kaucje, koszty ulepszeń, pkt. 5 w przypadku zadłużenia mieszkania, warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest spłata całego zadłużenia przed zawarciem aktu notarialnego sprzedaży, pkt 4 w związku z zakupem mieszkania nabywca poniesie także gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego opłaty : skarbową, notarialną i sądową, opłatę ok. 350 zł za przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą lokalu, opłatę za nabycie udziału w prawie użytkownika wieczystego działki przynależnej do mieszkania tj. 51,14 % w działce nr (...) - ogółem 14 922,64 zł . Skonkretyzował ofertę nabycia, która byłaby następująca: pow. mieszkania (...) m cena 5771,65 zł, wartość pierwszej raty przy nabyciu mieszkania 288,58 zł, 36 rat przez trzy lata po 152,22 zł + odsetki 11,74 zł. Przy wpłacie gotówką 4905,90 zł. strona pozwana zaznaczyła w ww. piśmie, iż przedstawione zasady sprzedaży mieszkania są aktualne do dnia 30 czerwca 2003 r.

Powódka w dniu w dniu 27 czerwca 2003 r. wpłaciła kwotę 350 zł tytułem podziału mieszkania i sporządzenia dokumentacji, a w dniu 20.11.2003r. kwotę 2452,95 zł za wykup mieszkania.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2007 r. powódka zwróciła się o mieszkania na własność zaznaczając, że w listopadzie 2003 r. wpłaciła 2.492,95 zł, w czerwcu 2003 r. zapłaciła za sporządzenie dokumentacji związanej z podziałem mieszkania, a obecnie spłaciła wszystkie zaległości, co było warunkiem sprzedaży. W dniu 16 sierpnia 2007 r. powódka przedłożyła dokumenty związane z wykupem mieszkania.

W odpowiedzi z dnia 17 sierpnia 2007 r. strona pozwana zwróciła się do niej o przedłożenie aktualnej oferty sprzedaży mieszkania, zauważając że przekazane pismo zawiera warunki finalizacji sprzedaży: podpisanie umowy najmu, uregulowanie zaległości czynszu, w terminie 1 miesiąca, a ważność oferty ustalono do dnia 30 czerwca 2003 r., gdzie dwie w/w kwestie uregulowała ona dopiero w 2007 r. z naruszeniem warunków oferty. Zaproponowano sprzedaż w ramach nowych negocjacji i poproszono o złożenie oferty.

Powódka pismem z dnia 27 sierpnia .2007r. złożyła wniosek o kupno mieszkania przy ul. (...) nr 2 ze zniżką 95 % , podnosząc iż w 2003 r. wpłaciła 2.452,95 zł . W dniu 09 sierpnia 2007 r. wezwała stronę pozwaną do niezwłocznego dokonania czynności związanych z przeniesieniem na nią prawa własności mieszkania wraz z przynależnym gruntem. Swoje żądanie ponawiała bezskutecznie w pismach z dnia 06 października 2008 r., 06 listopada 2008 r. Sporządziła też operat szacunkowy lokalu z dnia 20 lutego 2008 r.

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa. Nie istniała bowiem żadna podstawa prawna, na podstawie której strona pozwana byłaby zobowiązana do złożenia oświadczenia woli zgodnie z treścią pozwu (art. 64 k.c.), przy czym nie miały zastosowania ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. 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 (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2001 r. Jakkolwiek bowiem stosownie do art. 2 ust. 1 a) pkt. a) w/w ustawy strona pozwana, która powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną zgodnie z aktem przekształcenia podjętym przez Ministra Przekształceń własnościowych z dnia 20 czerwca 1994 r. będzie zbywcą w rozumieniu wskazanego aktu prawnego, to powódka nie spełniała wymogów pojęcia osoby uprawnionej w dacie złożenia jej oferty z dnia 26 maja 2003 r., z której wywodzi roszczenie. Powódka nie wykazała spełnienia przesłanki. Nie była bowiem zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Z treści pisma pozwanego z dnia 26 maja 2003 r. wynika wprost, iż w dacie oferty powódka nie posiadała tytułu prawnego do lokalu albowiem jej umowa i to zawarta na czas określony, nie została przedłużona z uwagi na zaległości mieszkaniowe i wygasła z dniem 01 lipca 2002 r. Pierwsza umowa najmu na czas nieokreślony przedstawiona przez powódkę, zawarta została dopiero w dniu 19 września 2006 r. Sąd w tym zakresie nie dał wiary zeznaniom świadka J. F., który wyraził dowolne, niczym nieoparte i sprzeczne z treścią podpisywanego przez niego pisma zdanie, iż powódka musiała mieć w dacie pisma zawartą umowę najmu. W związku z tym ofertę sprzedaży mieszkania na warunkach określonych w piśmie z dnia 26 maja 2003 r. ocenił Sąd na podstawie ogólnych zasad prawa cywilnego i swobody umów stron. Powódka nie spełniła tych warunków w terminie tj. nie uregulowała swojego statusu prawnego ani nie spłaciła całości zadłużenia. Ponadto wbrew przekonaniu powódki wpłata w dniu 27 czerwca 2003 r. kwoty 350 zł za podział mieszkania i sporządzenie dokumentacji oraz części ceny mieszkania już po terminie oferty - w dniu 20 listopada 2003 r. tj. 2.452, 95 zł nie stanowiła o przedłużeniu terminu spełnienia warunków przystąpienia do oferty. Ostatecznie z odpowiedzią na ofertę powódka wystąpiła formalnie dopiero pismem z dnia 13 kwietnia 2007 r., gdy tymczasem oferta przestała wiązać wraz z upływem terminu w dniu 30 czerwca 2003 r.

O kosztach sądowych Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i §2 k.p.c. oddalając wniosek niezawodowego pełnomocnika pozwanego o zasądzenie kosztów postępowania. Pełnomocnik ten nie poniósł bowiem żadnych kosztów sądowych ani nie wykazał poniesienia jakichkolwiek innych kosztów ze złożonego spisu kosztów. Na rozprawie w sądzie pełnomocnik stawił się tylko raz.

Powyższe orzeczenie w całości apelacją zaskarżyła powódka, zarzucając:

1. nieważność postępowania poprzez pozbawienie powódki możliwości obrony swoich praw czym uchybiono art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c.;
2. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Stawiając powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie powództwa.

Nadto rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zażaleniem zaskarżyła strona pozwana, wnosząc o jego zmianę i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki oraz zażalenie strony pozwanej nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd I instancji poczynił niewadliwe ustalenia faktyczne, na podstawie których wyprowadził trafne wnioski. Sąd Odwoławczy ocenę tę podzielił w całości.

Sąd nie naruszył przepisów postępowania tak procesowego jak i prawa materialnego.

W żadnym razie powódka nie została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. Sąd nie dopuścił się żadnych wadliwości procesowych, w wyniku których powódka nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części.

Rację miał Sąd Rejonowy wskazując, że w niniejszej sprawie nie mogła stanowić podstawy nabycia lokalu mieszkalnego powoływana przez powódkę ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. 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. Istotnie powódka nie dowiodła, by spełniała wymogi pojęcia osoby uprawnionej w rozumieniu w/w ustawy w dacie złożenia oferty nabycia lokalu z dnia 26 maja 2003 r., a nadto podzielić należało stanowisko Sądu meriti, iż oferta strony pozwanej w przedmiocie zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na warunkach w niej określonych przestała być wiążąca po 30 czerwca 2003 r. Do tego czasu powódka nie spełniła wymogów zawartych w ofercie poza tym, że w dniu 27 czerwca 2003 r. wpłaciła kwotę 350 zł tytułem podziału mieszkania i sporządzenia dokumentacji. Wbrew zarzutom apelacji nie zaferowała również żadnych miarodajnych dowodów, z których wynikałoby, że termin oferty został przedłużony bądź oferta została ponowiona (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.).

W związku z powyższym nie istniała żadna podstawa prawna na podstawie, której strona pozwana byłaby zobowiązana do złożenia oświadczenia woli w postaci przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego na powódkę - art. 64 k.c., a sama powódka w toku procesu podstawy tej nie wykazała.

Natomiast wskazany przepis nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). To zaś jak wskazano wyżej wygasło z dniem 30 czerwca 2003 r.

Tym samym strona pozwana, mając na uwadze, że oferta 2003 r. wygasła oraz daleko idące zmiany na rynku nieruchomości ma prawo sprzedać lokal po cenie rynkowej.

Odnosząc się natomiast do zażalenia strony pozwanej, wskazać należało, że strona pozwana istotnie nie wykazała, aby będąc reprezentowana przez niezawodowego pełnomocnika poniosła koszty sądowe oraz koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika czy równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie (art. 98 § 2 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 385 k.p.c. apelację powódki oddalił i na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie strony pozwanej.