

Sygn. akt V ACa 516/21, V ACz 282/21

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku, V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Karczyńska-Szumilas
Protokolant:	stażysta Adrian Jastak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2022 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 14 maja 2021 r., sygn. akt XV C 470/21

oraz zażalenia pozwanej na postanowienie zawarte w punkcie II. (drugim) tego wyroku

I. oddala apelację;

II. oddala zażalenie;

III. nie obciąża powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi oraz kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

SSA Teresa Karczyńska – Szumilas

Na oryginale właściwy podpis.

**Sygn. akt V ACa 516/21, V ACz 282/21**

## UZASADNIENIE

Powódka A. M. wniosła o nakazanie pozwanej (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz powódki prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., o powierzchni użytkowej 87,80 m<sup>(2)</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi, tj. piwnicą o powierzchni 3,50 m<sup>(2)</sup> i udziałem w wysokości 326/10000 we własności nieruchomości wspólnej, tj. działki ewidencyjnej nr (...) w S. oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Sopocie księga wieczysta (...) za cenę 24.351,34 zł oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od roku 1981 jest najemcą wskazanego lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność pozwanej. Pozwana odmówiła ustanowienia odrębnej własności lokalu i zawarcia z powódką umowy jego sprzedaży, pomimo że wystosowała do niej zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży wskazując jego wielkość, położenie, cenę oraz sposób obliczenia wysokości bonifikaty przysługującej powódce, dokumenty, jakie winna ona przedłożyć oraz warunki jakie należy spełnić, by zawrzeć przedmiotową umowę sprzedaży, sposób zapłaty ceny i termin w jakim strony obowiązane są do zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Jako podstawę wywiedzonego roszczenia powódka podała art. 42 i 43 ustawy o (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, podnosząc, że po stronie powódki nie powstało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności i zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego; powódka nie wykazała także w ocenie pozwanej przesłanek do skorzystania z bonifikaty w zakresie ceny lokalu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 14 maja 2021 r. oddalił powództwo oraz odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 13 listopada 2019 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W dniu 23 marca 2020 r. został sporządzony operat szacunkowy lokalu mieszkalnego w którym rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową nieruchomości lokalowej na kwotę 649.369 zł.

W okresie od dnia 22 kwietnia do dnia 28 kwietnia 2020 roku syn powódki, jako jej pełnomocnik, prowadził korespondencję e-mail z pracownikiem Wydziału (...) pozwanej, w której dokonywał ustaleń dotyczących formalności i dokumentów niezbędnych do nabycia lokalu wynajmowanego przez powódkę.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2020 r. pozwana, stosownie do treści art. 43 ustawy o (...), zawiadomił powódkę, że lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży i poinformował o określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wartości nieruchomości. Pozwana wskazała również, między innymi, że łączna cena sprzedaży zostanie pomniejszona na zasadach określonych w art. 44 wskazanej ustawy, nie więcej jednak niż o 95 % (6% za każdy rok pracy najemcy w (...), (...) S.A. oraz w przedsiębiorstwach państwowych, jednostkach organizacyjnych i podmiotach utworzonych z zakładów lub jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw państwowych, po dniu 1 sierpnia 1990 r. łącznie i 3% za każdy rok najmu mieszkania), przy czym jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim to korzysta on (ona) z obniżki 95 % ceny. Dodatkowo w przypadku jednorazowej wpłaty tak ustalona cena zostanie pomniejszona o 25%, przewidywany termin zawarcia umowy wynosi do 60 dni od daty podpisania protokołu uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, w którym zostanie wskazana ostateczna cena sprzedaży, a wraz z oświadczeniem o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego należy przedłożyć do wglądu oryginały dokumentów, które posłużą do wyliczenia stosownych ulg przysługujących lokatorowi oraz wyliczenia ostatecznej kwoty nabycia nieruchomości.

W dniu 7 maja 2020 r. powódka złożyła oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, wskazując, że lokal mieszkalny zajmuje na podstawie umowy, jest emerytem, wcześniej nie korzystała z prawa do nabycia lokalu od (...) i (...) S.A. z zastosowaniem ulg i deklaruje gotowość wpłaty ceny sprzedaży jednorazowo.

Na potrzeby procedury nabycia lokalu mieszkalnego od pozwanego powódka uzyskała zaświadczenie Prezydenta Miasta S. nr (...) z dnia 4 maja 2020 r. o niefigurowaniu w ewidencji podatników od nieruchomości, rolnego i leśnego na terenie miasta S., zaświadczenie Wydziału (...) Urzędu Miasta S. z dnia 5 maja 2020 r. o zameldowaniu w lokalu w S. przy ul. (...) dwóch osób na pobyt stały, odpis skrócony aktu małżeństwa z A. M. (1), z którego wynika rozwiązanie związku małżeńskiego wyrokiem Sądu Rejonowego w Sopocie z dnia 4 lipca 1989 r., poświadczenie Urzędu Miasta S. z dnia 7 maja 2020 r. zameldowania na pobyt stały T. M. pod adresem ul. (...) w S. oraz potwierdzenie przelewu z dnia 17 kwietnia 2020 r. świadczenia ZUS na jej rachunek bankowy.

W dniu 6 maja 2020 r. powódka uiszczała na rachunek pozwanego kwotę 639,60 zł tytułem inwentaryzacji lokalu i wyceny nieruchomości.

W dniu 8 czerwca 2020 r. w związku ze zmianą udziałów w księdze wieczystej (...) na skutek zaadaptowania części wspólnej, sporządzono aneks do operatu szacunkowego z dnia 23 marca 2020 r., w którym ustalono, że wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) wynosi 649.369 zł.

Pismem z dnia 22 lipca 2020 r., w odpowiedzi na otrzymane oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, pozwana poinformowała powódkę, że decyzją Dyrektora Oddziału (...) (...) S.A. sprzedaż lokalu została wstrzymana.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. powódka uiszczała na rzecz pozwanej kwotę 24.351,34 zł jako cenę nabycia lokalu pomniejszoną o zniżki wynikające z faktu bycia emerytką oraz faktu jednorazowej zapłaty.

W dniu 10 sierpnia 2020 r. został sporządzony protokół w formie aktu notarialnego, w którym powódka oświadczyła, że jest gotowa do zawarcia z pozwaną umowy ustanowienia i przeniesienia na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego; notariusz stwierdził, że nie stawił się przedstawiciel pozwanej.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2020 r. pozwana poinformowała powódkę, że w związku z decyzją Dyrektora Oddziału (...) (...) S.A. o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w G., G. (1), S., O., B., T., S. (1) i E. nie podejmie dalszych czynności w ramach procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego, zaś uiszczona przez powódkę wpłata w kwocie 24.351,34 zł zostanie przelana na rachunek bankowy, z którego została dokonana.

Sąd I instancji ustalił także, że powódka nigdy nie była pracownikiem pozwanego, w dacie otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży oraz złożenia oświadczenia o zamiarze jego nabycia była emerytką.

Do dnia 31 grudnia 2019 r. nie zdarzały się przypadki odmowy wykupu lokalu mieszkalnego najemcy, który spełniał wymogi ustawowe.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów oraz zeznań świadków J. K. oraz T. M..

Sąd Okręgowy stwierdził, że stan faktyczny w sprawie był co do zasady bezsporny między stronami, a spór sprowadzał się w przeważającym zakresie do kwestii prawnych.

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zatem konieczne było zbadanie, czy w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany miał obowiązek złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jej na powódkę na podstawie art. 43 ustawy o (...).

Sąd I instancji przytoczył treść art. 41 ust. 1, art. 42 ust.1 i 4, art. 43, art. 44 ust. 1, 2 i 2a ustawy o (...), stwierdzając, że powódka jest osobą uprawnioną do nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego jako jego najemca, zaś pozwana poprzez wystosowanie do powódki zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży rozpoczęła procedurę określoną w art. 43 ustawy prowadzącą do nabycia lokalu przez jego najemcę.

Kwestią sporną pozostawało jakie skutki ma takie wszczęcie procedury określonej w art. 43 ustawy, a dokładniej czy powoduje ono powstanie zobowiązania do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości po stronie pozwanej.

Sąd I instancji stwierdził, że z treści art. 42 ust. 4 wskazanej ustawy wynika, że osobom uprawnionym przysługuje jedynie prawo pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które nie jest jednak równoznaczne z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży. Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy.

Powódce przysługiwało na mocy art. 42 ustawy o (...) prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowego lokalu, rozumiane jako nakaz zaproponowania jej w pierwszej kolejności nabycia lokalu w przypadku przeznaczenia go przez pozwaną do sprzedaży i możliwości jego zbycia na rzecz innego podmiotu dopiero po nieskorzystaniu przez powódkę z przysługującego jej uprawnienia, jednak z powyższego w żadnym zakresie nie sposób wyprowadzić wniosku o obowiązku pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji rozpoczęcia procedury jego zbycia. Przytoczony przepis art. 42 ustawy kształtuje bowiem jedynie pierwszeństwo nabycia lokalu z pominięciem innych osób, a nie roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży.

Jednocześnie z wystosowanego do powódki zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży trudno wyprowadzić wniosek, aby stanowiło ono ofertę nabycia lokalu i zawierało uzgodnienie wszelkich niezbędnych elementów umowy sprzedaży jaka miałyby zostać zawarta między stronami, w szczególności zawierało ono jedynie wartość rynkową nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę oraz przepisy, na podstawie których powódce mogłaby zostać udzielona bonifikata, a zatem wskazano w niej jedynie mierniki jakimi należałoby kierować się przy ustaleniu ceny sprzedaży, bez jednoznacznego określenia jej wartości.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy zważył, że brak jest w ustawie o (...) podstawy materialnoprawnej, dla ustalenia obowiązku pozwanej złożenia oświadczenia woli odpowiadającego żądanej przez powódkę treści.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł mając na uwadze treść art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c., stwierdzając, że jakkolwiek powódka przegrała sprawę w całości, jednak w sprawie zachodzą szczególne okoliczności przejawiają się przede wszystkim w zachowaniu strony przeciwnej oraz subiektywnym przekonaniu powódki o zasadności jej powództwa. Strona pozwana prowadziła z powódką rozmowy dotyczące ewentualnej możliwości nabycia wynajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, zleciła rzeczoznawcy majątkowego sporządzenie wyceny przedmiotowego lokalu i wystosowała do powódki zawiadomienie o przeznaczeniu go do sprzedaży, zapewniając powódkę, że nabycie przez nią lokalu mieszkalnego to tylko formalność i dojdzie ono do skutku, a następnie, dopiero na ostatecznym etapie wstrzymała całą procedurę; zachowanie pozwanej nie było właściwe. Powódka mogła być przekonana o zasadności roszczenia, a zobowiązanie jej do zwrotu kosztów postępowania na rzecz strony pozwanej stało się w sprzeczności z powszechnymi odczuciami sprawiedliwości oraz słuszności.

**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego** wywiodła pozwana zaskarżając go w całości, zarzucając:

1 . **naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez sprzeczną z zasadami logiki oraz newszechstronną ocenę materiału dowodowego w postaci zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz oświadczenia powódki o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 7 maja 2020 r., polegającą na uznaniu, że treść zawiadomienia nie pozwala na stwierdzenie, że stanowi ono ofertę i zawiera uzgodnienie wszystkich niezbędnych elementów umowy sprzedaży, podczas gdy treścią zawiadomienia objęte zostały wszystkie przedmiotowo istotne elementy treści czynności prawnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, tj.: strony umowy, jej przedmiot, termin zawarcia, cena wskazana jako wartość przeznaczona do sprzedaży nieruchomości wraz z informacją o wysokości przysługującej powódce bonifikaty, które to dane stanowią cenę w rozumieniu art. 43 ust. 2 pkt 1 ustawy o (...) wraz z informacją o wysokości bonifikat przysługujących na podstawie art. 44 wskazanej ustawy, a co najmniej stanowią podstawy do precyzyjnego ustalenia ceny sprzedaży, obowiązki stron, a powódka warunki te zaakceptowała,

oświadczyła w przesłanym formularzu, że zamierza uiścić cenę jednorazowo, wykazała załączonymi dokumentami przysługujące jej ex lege bonifikaty, co w konsekwencji winno doprowadzić do wniosku o zasadności uznania zawiadomienia pozwanej za przyjętą ofertę nabycia lokalu w rozumieniu art. 66 §1 k.c.

**2. błąd w ustaleniach faktycznych** polegający na przyjęciu, że nie doszło między stronami do uzgodnienia przedmiotowo istotnych warunków umowy sprzedaży, podczas gdy z treści zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że elementy te zostały ustalone w sposób precyzyjny i jednoznaczny;

### **3. naruszenie ustawy o (...):**

- **art. 43 ust 2 pkt 1 oraz 536 k.c. w zw. z art. 66 §1 k.c.** poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. składane w trybie art. 43 ustawy nie zawierało wszelkich elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży z uwagi na brak oznaczenia ceny, podczas gdy zawierało ono przedmiotowo istotne elementy umowy sprzedaży, w tym wskazanie wartości nieruchomości i bonifikat, co stanowiło precyzyjne podstawy do ustalenia ceny w rozumieniu art. 536 k.c, zaś samo zawiadomienie stanowiło oświadczenie woli zawarcia umowy sprzedaży, tj. ofertę w rozumieniu art. 66 §1 k.c.;

- **art. 44 ust. 2, art. 45 ust. 3 w zw. z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 43 ustawy** poprzez błędne zastosowanie wskazanych przepisów, w konsekwencji czego Sąd I instancji uznał, że nie doszło do uzgodnienia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego pomiędzy stronami, podczas gdy z wskazanych przepisów wynika w sposób jednoznaczny, że cena ta została przez pozwanego ustalona stosownie do treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako wartość nieruchomości, a następnie tak ustalona cena została wskazana w treści zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży, stosownie do treści art. 43 ustawy, w związku z czym brak było podstaw dokonania ustalenia ceny w drodze rokowań prowadzonych w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- **art. 42 ust. 4 w zw. z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz **art. 42 ust. 5** poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie że zawarte w art. 42 ustawy odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami umożliwia zastosowanie w procedurze sprzedażowej nieruchomości pozwanej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sprzedaży w trybie bezprzetargowym z obowiązkiem podjęcia rokowań, podczas gdy wskazane odesłanie odnosi się jedynie do rozumienia pojęcia prawa pierwszeństwa na gruncie art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami i brak jest podstaw do zastosowania przepisów tej ustawy w zakresie szerszym niż wskazanym w tym przepisie i art. 44 ust. 2 ustawy odwołującym się tylko do sposobu ustalenia ceny sprzedaży w ramach procedury z ustawy (cena nie może być przedmiotem rokowań, skoro zgodnie z art. 43 ust 2 pkt 1 ustawy wskazywana jest w zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży), jak również wobec kompleksowego uregulowania materii procedury sprzedażowej w ramach ustawy oraz wobec obarczonego rygiorem nieważności zakazu zbywania mieszkań stanowiących własność pozwanej na zasadach innych aniżeli przewidziane w ustawie,

- **art. 42 ust. 4 w zw. z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódce nie przysługuje roszczenie, a jedynie prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 42 ust. 4 ustawy w zw. z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy niekwestionowanym jest, że powódka dochodzi roszczenia w konsekwencji zrealizowania prawa pierwszeństwa, nie zaś w ramach tego uprawnienia, albowiem do realizacji prawa pierwszeństwa doszło poprzez złożenie przez pozwanego zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży i przyjęcia warunków umowy przez powódkę,

- **art. 42, 43 i 44** poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana legitymowała się uprawnieniem do wstrzymania procedury sprzedaży nieruchomości po skierowaniu do powódki zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży i zwrotnym oświadczeniu powódki złożonym pozwanej w przedmiocie woli nabycia nieruchomości na warunkach wskazanych zawiadomieniu, które to oświadczenie stanowiło jednocześnie wniosek o

dokonanie sprzedaży w rozumieniu art. 44 ust. 1 ustawy, a więc po skorzystaniu z prawa pierwszeństwa i przyjęciu oferty, podczas gdy żaden z przepisów ustawy regulujących procedurę sprzedażową nie przewiduje możliwości wstrzymania już wdrożonej procedury sprzedaży na wskazanym etapie postępowania, co winno doprowadzić do wniosku o bezprawnym charakterze działań pozwanej;

**3. naruszenie art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 28 ustawy o gospodarce nieruchomościami** poprzez ich błędne zastosowanie w sytuacji, gdy:

- przepis art. 42 ust. 4 ustawy o (...) stanowi odesłanie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynie w zakresie definicji pojęcia „prawa pierwszeństwa”, nie zaś w zakresie procedury sprzedażowej nieruchomości wchodzących w skład zasobów pozwanej, a art. 44 ust. 2 ustawy odnosi się tylko do zasad ustalenia ceny sprzedaży lokalu na potrzeby jej wskazania w zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, zatem wskazane przepisy nie mają zastosowania w sprawie,

- sprzedaż nieruchomości z zasobów pozwanej została szczegółowo i kompleksowo uregulowana w treści przepisów ustawy o (...) nabycie lokalu następuje na zasadach preferencyjnych wskazanych w tej ustawie, a sam proces sprzedaży może odbywać się wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach w niej określonych,

- cena nie mogła być przedmiotem rokowań, albowiem stosownie do art. 43 ust. 2 pkt 1 ustawy o (...) jest ona wskazywana w treści zawiadomienia, a wysokość bonifikat również nie podlega negocjacji, wynikając z art. 44 ust. 2 i art. 45 ust. 3 ustawy,

- rokowania nie mogłyby zostać skutecznie przeprowadzone wobec uprzedniego uzgodnienia istotnych warunków umowy sprzedaży w trybie przepisów ustawy o (...), w tym również uprzedniego ustalenia ceny sprzedaży stosownie do treści art. 44 ust. 2 ustawy i zamieszczenia tychże warunków w treści skierowanego do powódki zawiadomienia z dnia 30 kwietnia 2020 r.,

w konsekwencji czego Sąd I instancji bezpodstawnie uznał, że do sprzedaży lokalu mieszkalnego w okolicznościach niniejszej sprawy mogą znaleźć zastosowanie wskazane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym i obowiązku podjęcia rokowań oraz, że tylko protokół z rokowań może stanowić podstawę do dochodzenia przez powódkę roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży;

**4. naruszenie art. 535 i 536 k.c. zw. z art. 64 k.c. poprzez ich niezastosowanie w zw. z art. 42, 43 i 44 ustawy o (...)** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że brak jest podstaw do zobowiązania pozwanej w drodze orzeczenia sądowego do złożenia oświadczenia woli wobec braku możliwości „oznaczenia” przedmiotowego oświadczenia w oparciu o przepisy wskazanej ustawy i innych ustaw, podczas gdy z okoliczności niniejszej sprawy w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że właśnie w ramach uregulowanej w tej ustawie procedury sprzedaży doszło do uzgodnienia między stronami istotnych elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży, w tym ceny, w związku z czym roszczenie powódki o zawarcie umowy sprzedaży zmaterializowało się i stanowiło podstawę do nałożenia na pozwaną obowiązku złożenia oświadczenia woli;

**5. naruszenie art. 56 k.c.** poprzez jego niezastosowanie przejawiające się w nieuwzględnieniu przy badaniu treści i skutków czynności prawnych w postaci złożenia zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz oświadczenia powódki, którym przyjęła wskazane tamże warunki utrwalonych zwyczajów (dotychczasowej praktyki pozwanej) odnoszących się do procedury sprzedaży nieruchomości przez pozwaną, w ramach której to procedury, w okolicznościach analogicznych, jak w sprawie, tj. po pisemnym zawiadomieniu o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży i po złożeniu przez osobę uprawnioną oświadczenia przyjmującego warunki tam wskazane nigdy nie dochodziło do wstrzymania lub wycofania procedury sprzedaży, ani też nie zmieniano przedmiotowo istotnych ustaleń wynikających z tych dokumentów w drodze rokowań, co winno w konsekwencji doprowadzić do uzasadnionego przekonania o istotnym wpływie zwyczajów w zakresie sprzedaży nieruchomości pozwanej na skutki prawne dokonanego

zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. i złożenia przez powódkę oświadczenia z dnia 7 maja 2020 r.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała nadto między innymi, że nie jest zasadne twierdzenie, że roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy, albowiem przepisy ustawy o (...) nie warunkują zawarcia umowy sprzedaży od sporządzenia takiego dokumentu.

Sąd I instancji błędnie stwierdził, że warunkiem, od którego uzależniona jest możliwość wystąpienia z roszczeniem o zawarcie umowy sprzedaży, jest przeprowadzenie rokowań w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach trybu bezprzetargowego, w toku który doszłoby do uzgodnienia wszystkich istotnych postanowień umowy, albowiem w tym zakresie przepisy ustawy o (...) nie odsyłają do ustawy o gospodarce nieruchomościami; materia procedury sprzedażowej została kompleksowo i wyczerpująco uregulowana w ustawie o (...).

Mając na uwadze, że zawiadomienie z 30 kwietnia 2020 r. zawierało wszystkie przedmiotowo istotne postanowienia umowy sprzedaży, a powódka dokonała w sposób jednoznaczny ich akceptacji, należy stwierdzić, że doszło do uzgodnienia warunków umowy i przyjęcia przez powódkę oferty nabycia nieruchomości w rozumieniu art. 66 §1 k.c.

Podkreśliła także skarżąca, że zgodnie z art. 536 k.c. cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia i została ona ustalona w sposób nie budzący wątpliwości, choć pośredni, przy czym podstawy do jej ustalenia są już wskazane w samej ustawie i nie wymagają dalszego precyzowania, zaś powódka przedłożyła pozwanemu także dokumentację świadczącą o wysokości należnej bonifikaty (przez co możliwe było obliczenie dokładnej ceny nabycia).

Za uznaniem zawiadomienia z dnia 30.04.2020r. za ofertę przemawia również fakt, że w jego treści wskazano termin na złożenie oświadczenia w przedmiocie zamiaru nabycia lokalu mieszkalnego.

Skarżąca podkreśliła także, że jej roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży stanowi konsekwencję zrealizowania prawa pierwszeństwa, co nastąpiło w momencie złożenia przez pozwaną zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży i przyjęcia przez powódkę warunków umowy w oświadczeniu o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego.

Z treści zeznań świadka J. K., wynika, że nie spotkał się on, jako wieloletni Naczelnik Wydziału (...) pozwanej, z faktem odmowy sprzedaży lokalu osobie, która spełniała wymogi określone w ustawie, zaś protokół uzgodnień był wyłącznie wewnętrzną procedurą pozwanej i nie wnosił niczego nowego do ustaleń stron.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność wywiedzionego środka zaskarżenia.

**Zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu** zawarte w wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana zarzucając naruszenie:

1. **art. 102 k.p.c.** poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy brak jest podstaw do zastosowania szczególnego wyjątku dla nieobciążania strony przegrywającej kosztami procesu według zasady odpowiedzialności za wynik sprawy;
2. **art. 98 § 1 k.p.c.** poprzez jego błędne niezastosowanie, w sytuacji gdy zaistniały podstawy do zastosowania ogólnej reguły obciążenia strony przegrywającej obowiązkiem zwrotu niezbędnych kosztów postępowania;
3. **art. 233 § 1 k.p.c.** przez jego wadliwe zastosowanie, poprzez dowolne uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający zwolnienie powódki od obowiązku zapłaty kosztów stronie przeciwnej, w sytuacji gdy przegrała ona sprawę w całości i taki szczególnie uzasadniony wypadek nie zachodzi;

4. **art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.** poprzez jego wadliwe zastosowanie wskutek braku ustalenia w uzasadnieniu wyroku faktów, na których Sąd I instancji winien się oprzeć, tj. brak wskazania że w imieniu powódki (i to zarówno na etapie sądowym jak i przedsądowym) działali profesjonalni pełnomocnicy (w tym syn powódki, będący radcą prawnym), którzy mieli pełną, fachową i profesjonalną wiedzę pozwalającą na ocenę zasadności niniejszego powództwa i którą mogli (winni) przekazać powódce, przy ocenie decyzji o wnoszeniu pozwu i jego popieraniu do końca procesu, a nadto tego, że powódka, mimo posiadania syna, który był jej pełnomocnikiem i jest radcą prawnym, zdecydowała się na zatrudnienie dla swej reprezentacji dodatkowo innego radcy prawnego, co świadczy o rozeznaniu, a w szczególności gotowości do ponoszenia kosztów zastępstwa prawnego;

5. **art. 321 k.p.c.** poprzez orzeczenie przez ponad żądanie, tj. odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu w sytuacji, gdy powódka takiego żądania w pozwie i w trakcie procesu w ogóle nie zgłaszała.

Skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądzenia kosztów postępowania zażaleniowego.

W uzasadnieniu zażalenia skarżąca podkreśliła, że wszelkie okoliczności istotne dla prawidłowej oceny powództwa istniały już na etapie wnoszenia pozwu przez powódkę, która działając przez profesjonalnych pełnomocników mogła w sposób świadomy ocenić zasadność bądź bezzasadność powództwa, przy czym instytucja prawa pierwszeństwa jest oczywista i jednoznaczna i nie pozwala na wywodzenie roszczenia, które sformułował powódka.

Pozwana co prawda zainicjowała procedurę zbycia przedmiotowego lokalu, jednak nie sporządziła protokołu rokowań, nie uzgodniła ceny i nigdy nie wskazała powódce, że nabycie przez nią prawa własności lokalu to tylko formalność; nie jest wiadomym w oparciu i jaki dowód Sąd I instancji sformułował taką tezę. Pozwana zawiadomiła także powódkę o rezygnacji z dalszego prowadzenia procedury sprzedaży wysyłając korespondencje listownie, przy czym pełnomocnik powódki chciał „wyprzedzić” doręczenie pisemnego zawiadomienia o wstrzymaniu procedury sprzedaży lokalu, składając wezwanie do zawarcia umowy.

Nie można uznać, że do zakończenia procedury sprzedaży doszło dopiero na jej końcowym etapie, gdyż nastąpiło to zdecydowanie wcześniej, na etapie który w sposób obiektywny i rozsądnie oceniany nie mógł usprawiedliwiać roszczenia sformułowanego w pozwie.

Wstrzymanie procedury sprzedaży dotyczyło wielu nieruchomości w dużych miastach i wiązało się do z nieopłacalnością zbycia lokalów, które generują duży zysk.

Doświadczenie i kompetentna wiedza pracowników spółki doprowadziła nadto do przekonania, że sporządzona wycena rzeczoznawcy majątkowego nie odpowiada aktualnej wartości nieruchomości mieszkalnych położonych w S., zaś dokonanie zbycia lokalu za cenę nieodpowiadającą tej wartości powodowałyby daleko idące wątpliwości, w tym nawet dawałoby podstawę do zarzutu niegospodarności, a nawet odpowiedzialności karnej osób dokonującej niekorzystnego rozporządzenia majątkiem spółki.

Skarżąca podniosła także, że powódka otrzymuje stałe świadczenie emerytalne o wartości ponad 10.000 zł i bez wzięcia stać ją na zapłatę wszelkich należności będących konsekwencją wniesionego powództwa.

W odpowiedzi na zażalenie powódka wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, wskazując na niezasadność zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku zaskarżenia.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego w sprawie; ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela, zatem nie jest konieczne ich ponowne przytaczanie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że zarzut taki może zostać skutecznie przedstawiony przez wykazanie, że Sąd I instancji popełnił błędy w ocenie dowodów, naruszył zasady logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego; konieczne pozostaje przy tym jednocześnie wskazanie konkretnych dowodów, których zarzut taki dotyczy. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a ponadto powinna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i – ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się także, że powyższa ocena musi być oparta na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego, przez co należy rozumieć uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając, a także w przypadku, 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. Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. sygn. akt II CKN 817/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. sygn. akt IV CKN 970/00).

Formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca odniosła go do oceny dowodów z dokumentów w postaci zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz jej oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 7 maja 2020 r.; skarżąca wskazała na ocenę dowodów sprzeczną z zasadami logiki oraz niewszechstronną, nie precyzując na czym uchybienia te miałyby polegać. Treść zarzutu sprowadza się przy tym do kwestionowania przez skarżącą oceny prawnej odniesionej przez Sąd I instancji do treści tych dokumentów, a nie samych faktów, jakie Sąd ten ustalił na podstawie ich treści. Ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie wskazanych dokumentów odpowiadają ich treści, natomiast skarżąca wskazuje w treści zarzutu, że zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2020 r. stanowiło ofertę, zawierającą wszystkie elementy przedmiotowo istotne umowy sprzedaży, która została przyjęta przez nią poprzez złożenie oświadczenia powódki o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 7 maja 2020 r., której to oceny Sąd I instancji nie podzielił.

Wyjaśnić należy także, że formuła zarzutu w zakresie ustaleń stanu faktycznego sprawy dotyczy wyłącznie faktów ustalonych w sprawie, nie zaś ich wagi prawnej, czym pozostaje ocena, czy między stronami doszło do uzgodnienia istotnych warunków umowy sprzedaży.

Odnosząc się do zarzutów w zakresie naruszenia prawa materialnego sformułowanych przez skarżącą Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji, że w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do ustalenia, że po stronie pozwanej istnieje obowiązek złożenia oświadczenia woli, o treści którą wskazała powódka.

Zasadnie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że art. 42 ustawy o (...) w zw. z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwarza prawo pierwszeństwa w nabyciu własności lokalu mieszkalnego, z którego jednak nie można wyprowadzić obowiązku pozwanej w zakresie zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu. Podkreślić przy tym należy, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji wskazał, że powództwo nie jest zasadne nie jedynie z uwagi na fakt, że przytoczone przepisy nie stwarzają podstaw do jego uwzględnienia, ale że roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przysługiwałoby uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku

przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy. Inaczej rzecz ujmując, co prawda powódka w sposób nie budzący wątpliwości wyraziła wolę skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, jednakże okoliczność ta nie została uznana za skutkującą powstaniem po stronie powódki roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, wobec braku uzgodnienia przez strony istotnych postanowień umowy sprzedaży.

Nie ulega wątpliwości, że pozwana skierowała do powódki zawiadomienie o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego przewidziane w art. 43 ust. 1 ustawy o (...), przy czym powódka nawet nie twierdzi, aby pozwana fakt przeznaczenia tego lokalu do sprzedaży podała także do publicznej wiadomości oraz poinformowała o nim przez wywieszenie informacji w siedzibie jednostki organizacyjnej prowadzącej jego sprzedaż, stosownie do art. 43 ust. 5 wskazanej ustawy, co ma umożliwić osobom uprawnionym, którym (...) nie wysłało zawiadomień zgłoszenie swoich uprawnień i ubieganie się o ich realizację. Zarówno osoba uprawniona do nabycia lokalu, wskazana w art. 42 ust. 1, ust. 1a i ust. 2 ustawy o (...), jak i osoba, której zgodnie z art. 42 ust. 4 przysługuje prawo pierwszeństwa, mogą te prawa realizować dopiero wtedy, gdy (...) podejmie decyzję o sprzedaży lokalu i wdroży procedurę przewidzianą w art. 43 ustawy. (...) nie może sprzedać lokalu poza wskazaną wyżej procedurą, a zatem nie tylko nie ma obowiązku, ale przede wszystkim nie ma prawa sprzedać lokalu na żądanie nawet osoby uprawnionej do jego nabycia, jeżeli odpowiedni tryb sprzedaży nie został wszczęty. ( wyrok Sądu Najwyższego z 23 listopada 2005 r. w sprawie II CK 248/05). Jednocześnie skoro wszczęcie procedury sprzedaży lokalu wymaga zachowania aktów zarówno wskazanych w ust. 1 art. 43 ustawy (zawiadomienie o zamiarze sprzedaży lokalu), jak i ust. 5 art. 43 ustawy (podanie zamiaru sprzedaży lokalu do publicznej wiadomości) zaniechanie któregośkolwiek z nich musi skutkować wnioskiem o braku skutecznego wszczęcia tej procedury. Już zatem z tego powodu nie jest zasadne stanowisko skarżącej łączące powstanie po jej stronie roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu z wszczęciem procedury jego sprzedaży przewidzianej wskazaną ustawą. Wniosek o obowiązku zawarcia przez pozwaną w tych okolicznościach umowy sprzedaży lokalu z powódką pozostaje zdecydowanie zbyt daleko idący, skoro nie doszło do zapewnienia ochrony ewentualnych praw innych osób, mogących być zainteresowanych nabyciem własności lokalu, co gwarantuje ustawa.

Ustawa o (...), oprócz tożsamej jak w ustawie o gospodarce nieruchomościami konstrukcji prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, odsyła wprost do ustawy o gospodarce nieruchomościami w art. 44 ust. 2 w zakresie zasad ustalania ceny sprzedaży lokalu. Słusznie wskazała skarżąca, że sama procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego przez powódkę uregulowana została kompleksowo w ustawie o (...), nie zatem podstaw prawnych do stosowania w jej zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym art. 28 ust. 3, zgodnie z którym przy zbyciu nieruchomości w drodze bezprzetargowej podstawę zawarcia umowy stanowi protokół z rokowań.

Sąd I instancji nie naruszył jednak we wskazanym zakresie przepisów art. 42 ust. 4 i 5 ustawy o (...) w zw. z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 28 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem odróżnić należy konieczność przeprowadzenia rokowań przed sprzedażą lokalu od konieczności zgodnego ustalenia przez strony, w jakimkolwiek trybie, przedmiotowo istotnych elementów umowy, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. Podstawą oddalenia powództwa przez Sąd I instancji nie było zaś stwierdzenie, że do sprzedaży lokalu mieszkalnego w okolicznościach niniejszej sprawy znajdują zastosowanie wskazane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym i obowiązku podjęcia rokowań oraz, że tylko protokół z rokowań może stanowić podstawę do dochodzenia przez powódkę roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, a stwierdzenie, że pomiędzy stronami nie doszło do uzgodnienia istotnych przedmiotowo elementów umowy sprzedaży.

Na marginesie wskazać trzeba, że skarżąca podkreślająca znaczenie zwyczaju dla ustalenia istnienia po stronie pozwanej obowiązku zawarcia umowy, pomija okoliczność, że z przywołanych przez nią zeznań świadka J. K. wynika, że w toku procedury zawierania umów sprzedaży lokali przez pozwaną sporządzany był protokół uzgodnień.

Sąd Okręgowy nie naruszył także wskazywanych przez skarżącą przepisów prawa materialnego w zakresie wniosku, że pomiędzy stronami nie doszło do uzgodnienia ceny, za jaką lokal miał być sprzedany.

Zgodnie z przepisem art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o (...) cenę sprzedaży lokalu ustala się na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zatem przy uwzględnieniu wartości nieruchomości pomniejszanej o należne nabywcy bonifikaty.

W treści zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży określona została wartość nieruchomości lokalowej wraz z prawem ułamkowej części gruntu, wskazano również na możliwe do uzyskania zgodnie z treścią ustawy bonifikaty, jednakże nie opisano w nim szczegółowo lokalu mającego być przedmiotem umowy choćby poprzez wskazanie jego powierzchni, nie określono jakie pomieszczenia do niego przynależą, ani nie wskazano wielkości udziału powódki w prawie do gruntu przynależnego do lokalu; podobnie nie wskazano, czy i które z wymienionych bonifikat może uzyskać powódka.

W istocie możliwe pozostaje ustalenie ceny sprzedaży poprzez wskazanie podstaw do jej ustalenia, w tym przy przyjęciu podstaw wskazanych wprost w ustawie, przy założeniu jednak, że podstawy te są rozumiane przez obie strony umowy w sposób tożsamy. Skoro powódka twierdzi, że cena sprzedaży została oznaczona przy uwzględnieniu 95 % bonifikaty przysługującej jej jako emerytce, zaś pozwana przeczy okoliczności, aby taka bonifikata w istocie powódce służyła, to brak jest podstaw do wnioskowania w zakresie ustalenia ceny sprzedaży przez strony. Sama treść zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży stanowiąc powtórzenie zapisu ustawy, nie świadczy o tym, aby pozwana wyrażała wolę zastosowania wobec powódki 95 % bonifikaty przy określeniu ceny sprzedaży, przy czym na odmienną wolę w tym zakresie może wskazywać choćby użycie w części zawiadomienia odnoszącego się do dokumentów, które powinny być złożone w odniesieniu do „pracowników spółek Grupy (...) i (...) S.A.” pojęcia „czynni” i wymienienie tej grupy przed emerytami i rencistami.

Jednocześnie sama treść zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży wskazuje na konieczność wyliczenia ostatecznej kwoty nabycia nieruchomości po przedłożeniu stosownych dokumentów, zatem nie można twierdzić, że kwota ta została już w dostateczny sposób określona w treści zawiadomienia.

Podstawy do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści żądanej przez powódkę nie można także upatrywać w skutkach, jakie miałyby wynikać z czynności podjętych przez strony przy uwzględnieniu ustalonych zwyczajów stosownie do art. 56 k.c. Tryb sprzedaży lokali mieszkalnych przez powódkę uregulowany jest w ustawie o (...) i tylko jego zachowanie, w tym uzgodnienie wszystkich istotnych przedmiotowo elementów umowy, jak w przytaczanych przez skarżącą judykatach, może skutkować powstaniem po stronie nabywcy roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lokalu.

Szczególna regulacja ustawowa w odniesieniu do zbywania przez pozwaną lokali mieszkalnych wyklucza również zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego w zakresie ofertowego trybu zawierania umowy, pomijając okoliczność, że gdyby przyjęcie oferty miało skutkować zawarciem umowy sprzedaży, to oba oświadczenia woli musiałyby być złożone w formie aktu notarialnego, a jednocześnie zbędne byłoby wytaczanie powództwa opartego na art. 64 k.c.

Zasadnie skarżący wskazał w apelacji, formułując zarzut naruszenia art. 42,43 i 44 ustawy o (...), że oświadczenia powódki o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 7 maja 2020 r. spełnia wymogi wniosku wskazanego w art. 44 ust. 1 ustawy, jednak w sytuacji braku stosownego do wymogów tej ustawy wszczęcia procedury sprzedaży lokalu oraz niezgodnienia przez strony istotnych warunków umowy, nie można formułować tezy o powstaniu po stronie pozwanej, z momentem złożenia takiego wniosku, obowiązku zawarcia takiej umowy.

Wobec powyższych okoliczności apelacja podlegała, na mocy art. 385 k.p.c., oddaleniu.

Oddaleniu podlegało także, na mocy art. 385 w zw. z art. 397 § 3 k.p.c., zażalenie wywiedzione przez pozwaną na postanowienie o odstąpieniu od obciążania powódki kosztami postępowania.

Sąd I instancji stosując w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania nie naruszył art. 102 i 98 § 1 k.p.c.

Oceniając prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia należy w pierwszej kolejności zaznaczyć, że przyjęcie, jako podstawy orzekania o kosztach procesu jednej z zasad przewidzianych art. 98 do 107 k.p.c. uzależnione jest od ostatecznego rezultatu procesu. Podstawową zasadą jest, objęta art. 98 § 1 k.p.c., zasada odpowiedzialności za wynik procesu, wskazująca, że strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Jednym z wyjątków od tej reguły, wskazanym w art. 102 k.p.c., jest możliwość nieobciążania w ogóle strony przegrywającej kosztami albo zasądzenia od niej tylko części kosztów, jeśli zaistniały wypadki szczególnie uzasadnione (zasada słuszności). Z uwagi na to, że zasada słuszności jest rozwiązaniem szczególnym, przy jej stosowaniu należy mieć na uwadze, że przepis art. 102 k.p.c. nie może być wykładany rozszerzająco, wykluczone jest również przyjmowanie uogólnień, a jego zastosowanie wymaga stwierdzenia wystąpienia wyjątkowych okoliczności w konkretnej sprawie. Nie zostało jednak bliżej określone w tym przepisie pojęcie „wypadków szczególnie uzasadnionych”, co wskazuje na pozostawienie dokonania tego praktyce orzeczniczej, przy czym powszechnie przyjmowane jest w orzecznictwie, że ocena, czy w sprawie miały miejsce wypadki, które można zakwalifikować, jako „szczególnie uzasadnione” należy do uprawnień jurysdykcyjnych sądu, który mając na względzie wszystkie okoliczności sprawy powinien wyważyć racje obu stron oraz kierować się poczuciem słuszności i zasadami współżycia społecznego. Do okoliczności zasługujących na uznanie za takie wypadki zaliczyć trzeba zarówno te związane z przedmiotem sporu, jak charakteru żądania poddanego pod osąd, jego znaczenia dla strony, jak też łączące się z przebiegiem postępowania oraz niezwiązane z postępowaniem, ale dotyczące samej strony, jej sytuacji majątkowej i życiowej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974r., sygn. akt II CZ 223/73, wyrok z dnia 15 lipca 2004r., sygn. akt V CK 648/03, postanowienie z dnia 26 stycznia 2007r., sygn. akt V CSK 292/06, postanowienie z dnia 13 grudnia 2007r., sygn. akt I CZ 110/07, wyrok z dnia 12 stycznia 2010r., sygn. akt III CSK 87/09.).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c. ma charakter dyskrecyjny, zaś kontrola instancyjna w tym zakresie jest ograniczona do sytuacji, gdy jego zastosowanie nie zostało w ogóle uzasadnione lub nastąpiło z rażącym naruszeniem reguł przewidzianych w tym przepisie, bądź, gdy ocena okoliczności istotnych dla jego zastosowania pozostaje dowolna.

W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji uzasadnił, zgodnie z wymogami art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zastosowanie art. 102 k.p.c., zaś jego zastosowanie nie doprowadziło do rażącego naruszenia reguł w nim wskazanych. Abstrahując od oceny postępowania pozwanej stwierdzić należy, że w okolicznościach sprawy, kiedy pozwana początkowo wskazała powódce na możliwość zawarcia z nią umowy sprzedaży lokalu, a następnie od tego zamiaru odstąpiła, powódka mogła mieć uzasadnione subiektywnie przekonania, że przysługuje jej roszczenie stanowiące przedmiot postępowania. Stanowisko zajęte w procesie przez profesjonalnych pełnomocników powódki wskazywało na adekwatną do okoliczności sprawy argumentację prawną, która wymagała rozważenia i nie była oczywiście niezasadna, zaś o wadliwości rozstrzygnięcia o nieobciążaniu powódki kosztami postępowania nie może przesądzać sama jej dobra sytuacja finansowa.

Wyjaśnić także należy, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może mieć miejsce w odniesieniu do oceny dowodów mających służyć ustaleniu stanu faktycznego sprawy, co konieczne pozostaje do podjęcia merytorycznego rozstrzygnięcia, a orzekanie o kosztach postępowania na mocy art. 102 k. p. c. nie wymaga wniosku strony w tym zakresie.

Powyżej przedstawione okoliczności stały się także przyczyną nieobciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego na mocy art. 102 k.p.c.

O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3, 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt. 5 w związku z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz.1804 z późn. zm.).

SSA Teresa Karczyńska – Szumilas

***Na oryginalne właściwy podpis.***