

**Sygn. akt II Ca 1165/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska (spr.) SSO Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I C 330/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 1.200 (jednego tysiąca dwustu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1165/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7.02.2013 r., sygn. akt I C 330/12, Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (pkt 1), zasądził od powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Powódka pozwem złożonym w dniu 29.02.2012r., zmodyfikowanym następnie pismem z dnia 27.11.2012r. wniosła o zobowiązanie pozwanej Gminy M. S. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...), w S., o powierzchni 121,95 m kw. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu zabudowanej tym budynkiem i nakazanie

pozwanej złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powódki powyższego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu, na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta S. nr XVI/316/04 z dnia 16.02.2004r. tj. z 95% bonifikatą od wartości lokalu określonej w oświadczeniu woli nr 815/(...)/09, złożonym w imieniu Gminy M. S. w dniu 20.07.2009r. W uzasadnieniu powódka wskazała, że od roku 1976r. jest najemcą przedmiotowego lokalu i stanowi on własność pozwanej Gminy. W 2005r. powódka wystąpiła z wnioskiem o sprzedaż na jej rzecz tego lokalu. Pozwana Gmina wyraziła zgodę na sprzedaż powódce niniejszego lokalu, jednakże odmawiając udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży, wskazując pierwotnie, że przepisy miejscowe wyłączają stosowanie bonifikaty w stosunku do najemcy, który nie jest osobą fizyczną, a następnie, że przepisy te wyłączają stosowanie bonifikaty w przypadku, gdy małżonek najemcy posiada tytuł do innego lokalu. Powodowa Spółka podniosła, że regulacja przewidująca wyłączenie stosowania bonifikaty w stosunku do najemcy, który nie jest osobą fizyczną obowiązuje od dnia 28.09.2008r., zatem nie mogła znaleźć zastosowania przy rozpoznaniu wniosku powódki złożonego w 2005r., którego procedura rozpoznania została wtedy wszczęta i nie zakończona przed wprowadzeniem ww. regulacji. Powódka zakwestionowała zasadność również drugiej przyczyny odmowy udzielenia bonifikaty, twierdząc iż spółka nie jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego, a z uwagi na jej charakter prawny nie ma żadnych podstaw ku temu by dokonywać oceny majątku takich osób jak wspólnicy, członkowie organów spółki. Pozwana podkreśliła również obowiązek Gminy równego traktowania wszystkich członków wspólnoty samorządowej, i nie różnicowania ich na osoby fizyczne i prawne.

Pozwana Gmina M. S. w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu stwierdziła, iż będąc właścicielem przedmiotowego lokalu nie jest zobowiązana do jego sprzedaży. Wskazała, że ustawowe pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie zobowiązujące właściciela do sprzedaży nieruchomości. Zaznaczyła, że w rozważanym przypadku nie doszło do podpisania protokołu uzgodnień, ani do zawarcia umowy przedwstępnej przez strony, zatem powódce nie przysługuje roszczenie do skutecznego domagania się od pozwanej Gminy, by zbyła na jej rzecz za określoną cenę lokal mieszkalny. Obowiązek zawarcia umowy sprzedaży lokalu i oddania w wieczyste użytkowanie gruntu ciążyłby ewentualnie na pozwanej jedynie w ramach realizacji stosunku prawnego ukształtowanego czynnościami prawnymi, stanowiącymi podstawę zobowiązania. Odnosząc się do żądania powódki udzielenia 95% bonifikaty wskazała, iż celem regulacji zawartej w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wzmocnienie zaspokojenia sytuacji mieszkaniowej najemców lokali mieszkalnych i stanowi pomoc publiczną gminy dla mieszkańców.

***Sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcie wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:***

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. stanowi własność pozwanej Gminy M. S.. Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest najemcą tego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 2.01.1975r. W dniu 13.10.2005r. powódka złożyła wniosek o sprzedaż na jej rzecz przedmiotowego lokalu, który spełnia wymóg samodzielności zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. W operacie szacunkowym z dnia 25.02.2009r. wartość przedmiotowego lokalu ustalono na kwotę 418 613 zł. a wraz udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu wartość ta wynosi 431 228 zł. Prezydent Miasta w imieniu Gminy M. S. wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy za cenę określoną w operacie szacunkowym z dnia 25.02.2009r. (oświadczeniem woli nr 815/(...)/09 z dnia 20.07.2009r.). Z uwagi na fakt, iż najemca nie jest osobą fizyczną nie zastosowano bonifikat. Powyższe oświadczenie zostało zmienione, ale jedynie w zakresie podstawy prawnej oświadczeniem woli nr (...) z dnia 14.05.2010r. W piśmie z dnia 31.08.2009 kierowanym do pozwanej, powódka podtrzymała wolę zakupu przedmiotowego lokalu, kwestionując jednakże odmowę udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny. Rada Miasta S. w dniu 31.01.2011r. podjęła uchwałę nr IV/39/11 wyrażającą zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu na rzecz jego najemcy, ale za cenę równą kwocie określonej w operacie szacunkowym bez uwzględnienia bonifikaty. Podstawą nie udzielenia powódce bonifikaty był § 15 uchwały nr XVI/316/04 Rady Miasta S. stanowiący, iż bonifikata nie może być przyznana w przypadku gdy małżonkowi najemcy przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu. Gmina w piśmie z dnia 18.05.2011r. powiadomiła pozwaną o treści uchwały z dnia

31.01.2011r. i jednocześnie zwróciła się do pozwanej o złożenie oświadczenia czy wyraża wolę wykupu lokalu na warunkach określonych w tej uchwale, w celu potencjalnego kontynuowania procedury zbycia lokalu. Pozwana nie wyraziła chęci wykupu przedmiotowego lokalu na warunkach określonych w uchwale z dnia 31.01.2011r. Powódka nie wyraziła woli zakupu przedmiotowego lokalu bez bonifikaty czego efektem było to, iż strony nie podpisały protokołu uzgodnień w przedmiocie sprzedaży przedmiotowego lokalu. W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, który co do okoliczności faktycznych nie był sporny, Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Stwierdził, iż brak istnienia po stronie pozwanej zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty uniemożliwił uznanie roszczenia powódki za zasadne. Powodowa Spółka domagała się zobowiązania pozwanej Gminy M. S. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. i nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powódki powyższego lokalu z 95% bonifikatą. Powódka powoływała się na okoliczność, że lokal ten nie został wymieniony w zasobie czynszowym lokali nie podlegających sprzedaży oraz że spełnia wszystkie warunki, również określone w prawie miejscowym do wykupu lokalu z zastosowaniem 95% bonifikaty. Swoje roszczenie powódka opierała na regulacji art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Spór pomiędzy stronami był wynikiem odmiennych ocen prawnych i w istocie koncentrował się na zagadnieniu skuteczności nie udzielenia powódce bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu, która została określona w operacie szacunkowym. Sąd pierwszej instancji powołał stanowisko przyjęte w orzecznictwie i doktrynie, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, nie będąc samo oświadczeniem woli, tworzy zatem taki stan jak gdyby oświadczenie woli zostało w rzeczywistości złożone. Jednak przepis art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy do kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. 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 (por. wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5). Jako warunek konieczny dla udzielenia ochrony roszczeniu powódki, wywiedzionym z art. 64 k.c., Sąd pierwszej instancji wskazał istnienie po stronie pozwanej zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 95% bonifikaty. Strona powodowa upatrywała istnienia zobowiązania Gminy w przepisach ustawy z dnia 21.08. (...) o gospodarce nieruchomościami i przepisach uchwały Rady Miasta S. nr XVI/316/04 z dnia 16.02.2004r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S.. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zarówno przepisy powyższych aktów prawnych jak i treść samej uchwały nie są jednakże samoistnym źródłem zobowiązania strony pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Przywołane akty prawne określają w swej treści zasady i warunki sprzedaży lokali będących własnością jednostek, takich jak pozwana w przypadku powzięcia przez nie woli zbycia należących do nich mieszkań i statuują ochronę najemców takich lokali w postaci prawa pierwokupu. Uchwała nr XVI/316/04 wydana na podstawie art. 18 ust 1, ust 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym stanowi swoiste uszczegółowienie norm zawartych w ww. ustawie i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Poza sporem jest okoliczność, iż powódce przysługuje pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowego lokalu przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Niemniej przyznanie przez art. 34 ust. 1 u.g.n. pierwszeństwa w nabyciu określonym osobom nie powoduje, że osoby te mają roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Samo pierwszeństwo nie daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, LEX nr 78855, oraz wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 1998 r., I SA 485/98, LEX nr 44670, i wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 lipca 2008 r., (...) SA/Gd 359/08, LEX nr 511483). Zgodnie z art. 28 u.g.n. sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu.

Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy. W przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym wszystkie warunki powinny zostać (zgodnie z art. 28 ust. 2 u.g.n.) ustalone podczas rokowań przeprowadzanych z nabywcą. Rokowania muszą prowadzić do ustalenia wszystkich istotnych warunków umowy, jakie są objęte rokowaniami (ponieważ nie wynikają wprost z obowiązujących regulacji). Dopiero uzgodnienie wszystkich niezbędnych postanowień umowy objętych rokowaniami daje podstawę do sporządzenia protokołu z rokowań, który według art. 28 ust. 3 u.g.n. stanowi podstawę zawarcia umowy. 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. Strony nie doszły natomiast do porozumienia w sprawie ceny, bowiem pozwana nie udzieliła powodowej Spółce bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, a powódka wyrażała wolę nabycia lokalu jedynie z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95%. Bonifikata, o której mowa w art. 68 u.g.n. ma charakter fakultatywny (z wyjątkiem bonifikat stosowanych w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste udzielanych osobom o niskich dochodach), a jej udzielenie zależy - odpowiednio od tego, czyją własnością jest nieruchomość - od uznania starosty (reprezentującego Skarb Państwa) lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego. Do udzielenia bonifikaty konieczna jest też zgoda odpowiednio wojewody albo właściwej rady lub sejmiku. Zgoda ta powinna zostać uzyskana, zanim dojdzie do złożenia nabywcy oświadczenia o udzieleniu bonifikaty. Według art. 68 ust. 1 u.g.n. bonifikaty udzielane przy sprzedaży nieruchomości na podstawie tego przepisu mają charakter fakultatywny i stosowane mogą być wyłącznie przy sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, i to wyłącznie w przypadkach określonych w art. 68 ust. 1 pkt 1-11 u.g.n. Mimo zastosowania trybu bezprzetargowego właściwy organ nie ma obowiązku zastosowania bonifikaty. Kwestia udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości nie jest załatwiana przez organ administracji publicznej w formie decyzji administracyjnej, a ewentualne jej udzielenie powinno nastąpić poprzez złożenie przez organ oświadczenia woli - jego złożenie uzależnione jest natomiast od woli uprawnionego organu, a przy tym ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera zarówno pozytywnych, jak i negatywnych przesłanek, którymi organ powinien się kierować przy podejmowaniu decyzji w kwestii udzielenia bądź odmowy udzielenia bonifikaty. Jest to autonomiczne rozstrzygnięcie organu (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 23 września 2008 r., (...) SA/Kr 392/08, LEX nr 518001). Również WSA w Opolu w wyroku z dnia 15.03.2012r. (...) SA/Op 548/11 (LEX 1138689) stwierdził, że udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu, uwarunkowanym dodatkowo koniecznością uzyskania zgody wojewody albo rady lub sejmiku na udzielenie rzeczony bonifikaty. Taki wniosek nasuwa się przede wszystkim z analizy użytego przez ustawodawcę zwrotu „może udzielić”. W konsekwencji, uznaniu organu administracyjnego pozostawiono nie tylko kwestię, czy w ogóle udzielić nabywcy stosownej bonifikaty, ale także w jakim zakresie. Zarówno udzielenie bonifikaty jak i jej zakres jest wynikiem autonomicznego rozstrzygnięcia uprawnionych organów. W istocie więc, to właściciel nieruchomości (reprezentowany przez odpowiedni organ) decyduje o tym, czy w ogóle udzielić bonifikaty, a jeśli tak - to w jakiej wysokości. Obowiązujące regulacje prawne nie obligowały pozwanej Gminy do udzielenia powodowej Spółce bonifikaty, pozwana nie udzielając powódce bonifikaty w oczekiwanej przez nią wysokości działała w ramach swoich autonomicznych uprawnień i w żadnym wypadku nie naruszyła prawa. Odnośnie stanowiska powódki o obowiązku Gminy równego traktowania wszystkich członków wspólnoty samorządowej, Sąd Rejonowy przywołał wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2005 r., II SA/Wr 145/05, (...) 2006, z. 1, s. 12, w którym stwierdzono, iż oczywiste jest, że „równo” nie oznacza „wszystkim jednakowo”. W ocenie Sądu Rejonowego - zgodnie z zasadą równości, ale w kontekście zasady sprawiedliwości społecznej, która jest nadrzędna, należało stwierdzić, że „wszyscy najemcy komunalnych lokali mieszkalnych gminy winni mieć taką samą bonifikatę nabywając od gminy zajmowany lokal, pod warunkiem, że wszyscy spełniają wspólną cechę istotną (relewantną)”. Fakt, iż pozwana jest osobą prawną, dobrze prosperującym przedsiębiorcą, jak również, że żona Prezesa Spółki jest właścicielem nieruchomości mieszkalnej stanowi o zdecydowanej odrębności cech powódki w stosunku najemców, będących osobami fizycznymi, w przypadku których (zgodnie z postanowieniami w/w uchwały) fakt posiadania przez ich współmałżonków tytułu do innego lokalu pozbawia prawa do bonifikaty. Marginalnie wskazał, iż istotą prawa własności jest to, że pozwana może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, rozporządzać

rzeczą. Decyzja o sprzedaży jest więc czynnością autonomiczną pozwaną i nie może być ograniczana bez istotnych przesłanek przewidzianych dla zastosowania art. 64 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. uznając, iż skoro powódka przegrała proces, zobowiązana została do zwrotu na rzecz pozwanej kwoty 1200 zł., tytułem kosztów wynagrodzenia radcy prawnego który reprezentował pozwaną w niniejszym procesie, ustalonego w stawce minimalnej obliczonej adekwatnie na podstawie § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka, która zaskarżając go w całości wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wydanie wyroku zgodnie z żądaniem powódki, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, zwrot kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanej na rzecz powódki według norm przepisanych, przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność określenia wartości lokalu wynikającej z operatu szacunkowego. Nadto powódka wniosła o przedstawienie Sądu Najwyższemu do rozpoznania zagadnienia prawnego. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła: a/ naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie w sprawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. oraz poprzez błędną interpretację § 9 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 16 ust. 2 uchwały Nr XVI/316/04 Rady Miasta S. z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S. w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w skutek przyjęcia, iż powódce nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. z zastosowaniem bonifikaty; b/ naruszenie prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w sytuacji zakwestionowania przez pozwaną wartości lokalu wynikającej z operatu szacunkowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwana Gmina ma obowiązek zastosowania się do postanowień zawartych w uchwałach w sytuacji, gdy podmiot uprawniony spełnia przesłanki do nabycia lokalu i złoży stosowny wniosek. Wskazane w zarzutach akty prawa miejscowego należy traktować jako podstawę do określenia wysokości bonifikat i warunków, na jakich są one udzielane. Powódka stwierdziła, iż przyjęcie stanowiska zgodnie, z którym niezależnie od istnienia uchwały Gmina ma w dalszym ciągu pełną swobodę w ustalaniu zasad udzielania bonifikat, podważałby sens istnienia takiego aktu prawa miejscowego. W ocenie strony powodowej Gmina M. S. ma obowiązek równego traktowania wszystkich członków wspólnoty samorządowej, w tym osób prawnych, oraz respektowania uchwalonych przez siebie zasad. Strona apelująca podniosła również, iż strony doszły do porozumienia co do wszystkich warunków przyszłej umowy, włącznie z ceną, z wyłączeniem jednak kwestii zastosowania bonifikaty. Cena określona była w operacie szacunkowym, który nie był kwestionowany zarówno przez Gminę, jak i spółkę. Odnośnie kwestii dotyczącej nie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego strona apelująca podniosła, iż w przypadku powstania sporu pomiędzy stronami postępowania co do wartości lokalu Sąd pierwszej instancji powinien dopuścić dowód z opinii biegłego w celu zweryfikowania ewentualnej zmiany wartości lokalu, czego nie uczynił.

Powódka złożyła również wniosek o przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozpoznania zagadnienia prawnego celem jego rozstrzygnięcia: „czy podjęcie przez organ gminy uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, w której określono szczegółowe zasady sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, na podstawie której podmiotom 2 nuję określonym udzielono by bonifikaty przy sprzedaży lokali należących do gminy, jest wiążące dla danej jednostki samorządu terytorialnego, czy też nawet określenie w uchwale warunków udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali nie zobowiązuje gminy do jej udzielenia w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek określonych w uchwale? Czy gmina przy udzielaniu bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może podejmować odmienne decyzje w stosunku do podmiotów spełniających te same kryteria uzyskania bonifikaty? Zagadnienie prawne w ocenie skarżącego może budzić wątpliwości co do tego czy Gmina ma obowiązek stosowania się do przypadków udzielania bonifikat w sytuacjach określonych w uchwałach czy w każdym przypadku udzielenie bonifikaty jest jej autonomiczną decyzją. Strona apelująca chciałaby uzyskać jasność co do kręgu adresatów tego

typu aktów prawa miejscowego oraz tego czy Gmina jako właściciel lokalu ma w zakresie wyrażenia zgody na jego sprzedaż pełną autonomię czy też w sytuacji spełnienia przez dotychczasowego najemcę przesłanek do nabycia lokalu z bonifikatą nie może odmówić jej udzielenia.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie. Na wstępie Sąd Okręgowy stwierdza, iż ocena prawna dokonana przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowa. Jako zgodną z obowiązującą literą i wykładnią prawa w zakresie podstaw prawa materialnego, z których stosownie do treści art. 64 k.c. strona powodowa wywodzi zobowiązanie strony pozwanej do złożenia określonego oświadczenia w wykonaniu zobowiązania wynikającego z prawa materialnego, Sąd Okręgowy uznaje za własną.

Odnosząc się do zarzutu powódki zawartego w apelacji jako naruszenie art. 64 k.c. poprzez jego niezastosowanie, Sąd Okręgowy jako zgodne z obowiązującą wykładnią prawa uznaje stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż ww. przepis nie stanowi samoistnej podstawy dla obowiązku złożenia określonego oświadczenia woli. Zobowiązanie takie może wynikać z różnych źródeł jak np.: określonej czynności prawnej czy ustawy. Zadaniem sądu jest zbadanie: czy w konkretnej sprawie mamy do czynienia z obowiązkiem złożenia takiego oświadczenia. W rozpoznawanej sprawie konieczne było stwierdzenie istnienia po stronie pozwanej zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 95% bonifikaty. Strona apelująca w dalszym ciągu stała na stanowisku, iż źródłem takiego zobowiązania pozwanej Gminy i skorelowanego z nim roszczenia powódki są przepisy ustawy z dnia 21.08. (...) o gospodarce nieruchomościami i uchwały Rady Miasta S. nr XVI/316/04 z dnia 16.02.2004r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy M. S.. Sąd Okręgowy podobnie jak Sąd pierwszej instancji uważa, iż przepisów powyższych aktów nie można uznać za samoistne źródło obowiązku strony pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty, w szczególności w przypadku gdy właściciel nieruchomości nie wyraża woli sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty. Roszczenie powoda powstało by dopiero w sytuacji ustalenia przez obie strony w drodze rokowań wszystkich istotnych postanowień umowy. W rozpoznawanej sprawie niezgodniona pozostała kwestia ceny, gdyż powódka wyraża wolę wykupu lokalu jedynie przy uwzględnieniu bonifikaty zaś pozwana jej nie udzieliła. Obowiązek rokowań został potwierdzony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.01.2003 r. (V CKN 1604/00): „Postanowienia umowy o oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie, a także o sprzedaży nieruchomości są uzgadniane w toku rokowań i podlegają kodeksowej regule zawierania umów w trybie rokowań (art. 72 k.c.)”. W świetle ukształtowanego już orzecznictwa nawet uchwała rady gminy w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego nie stanowi oferty, z której można by wywieść zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (wyrok SN z 22 sierpnia 1997r., III CKN 154/97). Z kolei w wyroku z dnia 24 stycznia 2013 roku, II CSK 286/12 Sąd Najwyższy stwierdził, iż uchwała rady gminy dotycząca udzielenia ulgi nie jest samodzielną podstawą prawną jej udzielenia, opiera się na art. 68 ust.2 u.g.n., a przepis ten posługuje się terminem bonifikaty na określenie wszystkich upustów cenowych stosowanych przez właściwy organ jako odstępstwo od ceny rynkowej. Przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym regulują prawo rady gminy do wydawania aktów prawa miejscowego, m.in. w zakresie określania zasad zarządu mieniem gminy. Zasady sprzedaży lokali są sprawami dotyczącymi zarządu tym mieniem, uchwała ma zatem status aktu prawa miejscowego. Jednakże to najemcy lokali mieszkalnych, z którymi najem został zawarty na czas nieoznaczony, z mocy prawa mają pierwszeństwo w nabyciu lokalu. Nie można się jednak zgodzić ze stanowiskiem strony apelującej odnośnie pierwszeństwa przy wykupie nieruchomości określonego w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ustępie 5 tegoż przepisu ustawodawca określił, iż osoby uprawnione do wykupu nieruchomości bez przetargu korzystają z pierwszeństwa jeżeli złożą oświadczenie wyrażające zgodę na cenę ustaloną w ustawowy sposób tj. zgodnie z wyceną dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego. Również art. 68 u.g.n. nie stanowi w żaden sposób roszczenia o wykup lokalu z bonifikatą ponieważ kreuje on tylko możliwość zastosowania takiej bonifikaty ale nie nakłada obowiązku. Pogląd ten potwierdza wyrok WSA w Gliwicach z dnia 18.12.2008 r. (...) SA/GI 956/08): Uprawnienie do udzielania bonifikaty zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. przysługuje organowi wykonawczemu. Udzielenie bonifikaty ma charakter indywidualny - odnosi się do konkretnej osoby, i konkretny - stanowi o udzieleniu określonej obniżki od konkretnej ceny. Na udzielenie tak zindywidualizowanej bonifikaty

rada może udzielić zgody, kontrolując tym samym zasadność jej udzielenia i wysokość. Nie jest możliwe ustalenie przez radę sztywnych i stałych stawek bonifikaty w drodze przepisu prawa miejscowego, nie pozwalających organowi wykonawczemu na samodzielność w decydowaniu o wysokości obniżki.” W realiach niniejszej sprawy obowiązujące regulacje prawne nie obligowały pozwanej Gminy do udzielenia powodowej Spółce bonifikaty. Pozwana nie udzielając powodce bonifikaty w oczekiwanej przez nią wysokości działała w ramach swoich autonomicznych uprawnień i w żadnym wypadku nie naruszyła prawa. Odnosnie stanowiska powódki o obowiązku Gminy równego traktowania wszystkich członków wspólnoty samorządowej należy podkreślić, iż możliwość udzielenia bonifikaty wynikającej z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi formę pomocy udzielanej przez gminę członkom lokalnej społeczności w celu umożliwienia im zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednakże dotyczy to ułatwienia zakupu lokalu przez najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, zaspokaja jego podstawową potrzebę zapewnienia mieszkania. Powódka jako podmiot prawa handlowego, której podstawowym celem jest działalność gospodarcza a nie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, takiej potrzeby nawet nie sygnalizowała. Niesporna zaś okoliczność, iż jako najemca lokalu uprawniona jest w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym nie oznacza jeszcze roszczenia o nabycie z zastosowaniem bonifikaty. Określone w ustawie pierwszeństwo w nabyciu znajduje uzasadnienie w konstytucyjnych zasadach sprawiedliwości społecznej i jest jedną z istotnych zasad określonego w ustawie systemu dysponowania nieruchomościami będącymi w gestii publicznej, mającą przede wszystkim wymiar moralny. Zatem cel udzielenia bonifikaty, przewidziany w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz jedynie możliwość jej udzielenia, uzasadnia stanowisko Sądu pierwszej instancji o charakterze autonomicznym decyzji uprawnionego organu, który nie stwarza jednak dla strony powodowej roszczenia o jej udzielenie. Sąd Okręgowy podkreśla, iż ustawodawca zaakcentował rangę społeczną celu udzielenia bonifikaty poprzez dopuszczenie instytucji roszczenia Gminy o zwrot udzielonej już bonifikaty w przypadku ogólnie rzecz ujmując naruszenia reguł jej wykorzystania na cele mieszkaniowe w ujęciu jednak zaspokojenia prawa do mieszkania. Precedensem niezgodnym z powołanymi już regułami byłaby próba odmiennej interpretacji tylko z tego powodu, iż istotnie - jak to podkreśliła w toku postępowania strona powodowa - do treści § 16 uchwały Nr XVI /316/04 z dnia 16 lutego 2004r. dodano ust. 9 o brzmieniu, iż ust. 2,3,4,5 i 8 nie mają zastosowania do najemcy, który nie jest osobą fizyczną i nastąpiło to na mocy uchwały Nr XXIV /636/08 z dnia 28 lipca 2008r. Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z uchwały Rady Miasta S. nr XVI/316/04 z dnia 16.02.2004r. Jednakże z treści przywołanego przez powódkę oświadczenia Gminy M. S. z dnia 20 lipca 2009r. wynika wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy, zaś z pisemnego uzasadnienia wynika pouczenie o braku podstaw do zastosowania bonifikaty. Strona powodowa nie przedstawiła innych, ewentualnych podstaw, z których wywodzi swoje roszczenie Wobec słusznego stwierdzenia braku istnienia po stronie pozwanej zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży z zastosowaniem bonifikaty, jako niezasadny należało uznać również zarzut naruszenia przepisów postępowania cywilnego poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego sądowego. Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku strony apelującej w przedmiocie przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego uznając, iż wniosek ten nie mieści się w zakresie zastosowania art. 390 k.p.c., który stanowi, iż jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odracząc rozpoznanie sprawy. Sąd Najwyższy władny jest przejąć sprawę do rozpoznania albo przekazać zagadnienie do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi tego Sądu. Istotne znaczenie w tej kwestii ma stanowisko zaprezentowane w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23.07.1998 r. (III CZP 24/98): „o dopuszczalności wystąpienia z zagadnieniem prawnym w trybie art. 390 § 1 k.p.c. nie decydują same przez się, ani praktyczna doniosłość podniesionego w nim problemu ani odnotowane rozbieżności w jego rozwiązywaniu w doktrynie, czy w orzecznictwie innych sądów, lecz to, czy sąd sam ma rzeczywiste wątpliwości co do sposobu jego rozstrzygnięcia. Nie jest więc w gestii strony apelującej występowanie z wnioskiem o skierowanie takiego zapytania.”. To sąd orzekający w danej sprawie autonomicznie decyduje czy istnieje konieczność zwrócenia się z zapytaniem do Sądu Najwyższego w związku z wątpliwościami co do rozstrzygnięcia sprawy. W kwestii tej Sąd Najwyższy zajął również stanowisko w postanowieniu z dnia 16 maja 2012 r. (III CZP 19/12): „Ustawodawca, przyznając sądowi drugiej instancji uprawnienie do przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., uzależnił skuteczność skorzystania z niego od wystąpienia w sprawie poważnych wątpliwości prawnych oraz niezbędności oczekiwanej odpowiedzi do rozstrzygnięcia sprawy. Przymiotnik kwalifikujący „poważne” oznacza, że istnieją zasadnicze trudności w ich wyjaśnieniu przy wykorzystaniu

podstawowych metod wykładni a nadto, że w przypadku powstania wątpliwości zwykłych sąd odwoławczy obowiązany jest rozwiązać je we własnym zakresie”.

Mając powyższe na względzie apelacja jako bezzasadna, stosownie do treści art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Strona pozwana, reprezentowana przez radcę prawnego, złożyła wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i zgodnie z § 6 pkt 5 i § 12.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) koszty te według stawki minimalnej stanowią kwotę 1200 zł, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji.