

*Sygn. akt VIII Ca 43/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 kwietnia 2016 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Marek Paczkowski (spr.)                     |
| Sędziowie:      | SSO Hanna Matuszewska<br>SSO Jadwiga Siedlaczek |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Natalia Wilk                       |

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. (1)**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 24 lipca 2015 r.

sygn. akt I C 2826/14

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

/SSO Hanna Matuszewska/ / SSO Marek Paczkowski/ / SSO Jadwiga Siedlaczek/

VIII Ca 43/16

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Grudziądzu wyrokiem z dnia 24 lipca 2015r. oddalił powództwo M. K. (1) przeciwko (...) sp. z o.o. w G. (pkt I. sentencji wyroku) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3617zł tytułem zwrotu kosztów procesu

(pkt II. sentencji wyroku).

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. K. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 51,43 m<sup>2</sup> wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego (...) sp. z o.o. w G.. Pierwszą umowę najmu wyżej wymienionego lokalu powódka zawarła w dniu 16.05.1985r.

Pismem z dnia 28.07.2010r. pozwana powiadomiła powódkę o przeznaczeniu najmowanego przez nią lokalu mieszkalnego do sprzedaży w trybie art. 34 ust.3 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami oraz o przysługującym jej prawie pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu za 30 % wartości pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie lokalu w terminie do 30.09.2010r.

W wymaganym terminie powódka wraz z mężem M. K. (2) udała się do siedziby pozwanej spółki z zamiarem złożenia wniosku o wykup lokalu z bonifikatą. Powódka miała już przygotowany pisemny wniosek, na którym znajdował się jej podpis. Wniosek ten wręczyła pracownikowi (...) pozwanej spółki urzędującemu w pokoju nr (...) w budynku przy ul. (...) w G.. Osoba obsługująca powódkę zapytała ją, czy jest mężatką, a po uzyskaniu odpowiedzi twierdzącej, zapytała dlaczego mąż nie został ujęty we wniosku, na co powódka oświadczyła, że aktualnie jest zameldowany pod innym adresem. Pracownik pozwanej oznajmił wówczas powódce, że w sytuacji posiadania dwóch mieszkań nie można ubiegać się o wykup lokalu z bonifikatą i zwróciła wniosek powódce informując jednocześnie, że może ponowić wniosek o wykup tego lokalu z bonifikatą, ale najpóźniej musi to uczynić do końca 2011r.

W tej sytuacji mąż powódki, który był właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G., nabytego na podstawie dziedziczenia po swoich rodzicach darował w dniu 28.10.2010r mieszkanie swojemu synowi R. K. oraz wymeldował się z tego lokalu, a następnie zameldował się w mieszkaniu przy ulicy (...), w którym faktycznie zamieszkiwał wraz z powódką. Ponadto z uwagi na stanowisko pozwanej, że dotychczasowa umowa najmu nie odpowiada obowiązującemu stanowi faktycznemu, ponieważ nie figuruje w niej mąż powódki i wynikającej stąd konieczności nawiązania stosunku prawnego również z małżonkiem powódki, w dniu 29.11.2010r doszło do zawarcia nowej umowy, której stronami jako najemcy byli oboje małżonkowie M. i M.K..

W dniu 8.12.2010r. powódka wraz z mężem złożyła wniosek o wykup lokalu z bonifikatą. Pismem z dnia 24.01.2011r. pozwana odmówiła powódce i jej mężowi sprzedaży lokalu z bonifikatą. Jako podstawę decyzji pozwana wskazała, że małżonek pozwanej zameldował się w lokalu przy ul. (...) dopiero w dniu 4.11.2010r., a przed tym dniem zameldowany był w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., a który to lokal nabył w drodze spadkobrania po swoich rodzicach. Ponadto pozwana wskazała, że M. K. (2) darował ten lokal w dniu 28.10.2010r. swojemu synowi, co oznacza, że w okresie do 4.11.2010r. powódka i jej mąż dysponowali przynajmniej dwoma lokalami mieszkalnymi, w tym jednym lokalem z zasobów komunalnych. Dodała, iż z przedstawionych faktów można domniemywać, że faktycznie powódka i jej mąż dysponują osobiście dwoma lokalami mieszkalnymi, mimo iż formalnie od 4.11.2010r. własność lokalu przy ul. (...) została przeniesiona na rzecz syna – R. K.. Dowodzi to świadomego działania zmierzającego do wzbogacenia się kosztem spółki. Jednocześnie pozwana zaproponowała powódce wykup mieszkania za 100% wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. W dniu 28.02.2011r. powódka wystosowała pismo do pozwanej, w którym odniosła się do stanowiska pozwanej w przedmiocie odmowy sprzedaży lokalu z bonifikatą, żądając wydania stosownej decyzji administracyjnej zawierającej również pouczenie o przysługujących jej środkach odwoławczych.

Pozwana w odpowiedzi na powyższe pismo wskazała, iż nie jest uprawniona do wydawania decyzji administracyjnych, a odnosząc się do żądania przedstawienia podstawy prawnej zajętego stanowiska w przedmiocie odmowy sprzedaży lokalu z bonifikatą odwołała się do regulacji zawartych w Ustawie z dnia 21.08. 1997r o gospodarce nieruchomościami, a także powołała się na Uchwałę Nr (...)Rady Miejskiej G. z dnia 27.10.2004r w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy – miasto G. i wniesionych aportem do (...) Sp. z o.o. w G., Uchwałę nr 5 nadzwyczajnego zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. w G. z dnia 29.03.2006r oraz Uchwałę Zarządu (...) Sp. z o.o. w G. nr (...) z dnia 3 stycznia 2011r w sprawie ustalenia zasad i kryteriów prowadzenia sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą.

W dniu 4.03.2014r. wpłynęło do pozwanej pismo powódki i jej męża M. K. (2), w którym wnosili o powtórne rozpatrzenie wniosku złożonego w dniu 8.12.2010r. dotyczącego wykupu lokalu z bonifikatą. W odpowiedzi pozwana spółka w piśmie z dnia 14.03.2014r. wskazała, że wniosek o wykup lokalu został już rozpatrzony przez spółkę negatywnie i postępowanie w sprawie wniosku o wykup lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. uznaje się za zakończone.

W dniu 27.08.2014r. rzeczoznawca majątkowy A. G. dokonała na zlecenie powódki oszacowania lokalu przy ul. (...), ustalając jego wartość rynkową na kwotę 104.300 zł.

W przedmiotowej nieruchomości w roku 2014 zostały sprzedane dwa lokale mieszkalne z bonifikatą. Jeden z tych lokali oznaczony nr (...) nabyła H. Ż. Także w 2011r. i w 2013r. pozwana spółka pozytywnie rozpatrzyła wnioski dwóch innych najemców lokali w tymże budynku.

Przedstawiony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań świadków: M. K. (2), E. G., H. Ż., J. P., A. G., zeznań powódki M. K. (1) oraz dokumentów przedstawionych przez strony.

Zeznania świadków M. K. (2), E. G., H. Ż., J. P. i A. G. były spójne i przekonywujące. Ponadto były zbieżne z zeznaniami powódki M. K. (1). Prawdziwość dokumentów zgromadzonych w sprawie także nie budziła wątpliwości Sądu Rejonowego.

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

Bezspornym jest, iż powódka oraz jej mąż M. K. (2) w dniu 8.12.2010r. złożyli do pozwanej spółki wniosek o wykup lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G. z bonifikatą. Wcześniejszy wniosek złożony we wrześniu 2010r. pracownik obsługujący powódkę po zapoznaniu się z jego treścią i uzyskaniu informacji, że powódka jest mężatką i mąż jej ma lokal mieszkalny nabyty w drodze spadkobrania, zwrócił powódce z informacją, że może go ponowić do końca grudnia 2010r.

W wyżej wymienionym okresie kryteria sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą nie były jeszcze określone. Dopiero Uchwała Zarządu (...) Sp. z o.o. w G. (...) z dnia 3 stycznia 2011r. określiła jakie kryteria musi spełniać najemca ubiegający się o wykup lokalu mieszkalnego z bonifikatą. Zatem na dzień złożenia wniosku o wykup lokalu uchwała powyższa jeszcze nie obowiązywała. Weszła ona w życie z dniem jej podjęcia ( § 6 ). Przepisy natomiast obowiązujące na dzień złożenia wniosku wskazywały tylko na możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z bonifikatą na rzecz ich najemców, nie precyzując jakie przesłanki powinien wykazać najemca ubiegający się o nabycie lokalu.

Nie ulega wątpliwości, iż powódka była najemcą lokalu, który zamierzała nabyć z bonifikatą.

Bezspornym jest również, iż w budynku w którym położony jest lokal powódki w latach 2011 – 2014 pozwana sprzedawała najemcom lokale z bonifikatą.

Roszczenie powódki o zapłatę nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Powódka twierdzi, że pozwana swoim działaniem ( niedotrzymaniem ustalonych przez strony warunków sprzedaży) wyrządziła powódce szkodę i domaga się niniejszym pozwem odszkodowania stanowiącego równowartości kwoty bonifikaty – 70% wartości mieszkania której udzielenia bezprawnie odmówiono powódce.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka w chwili obecnej nie poniosła jeszcze szkody, jest ona czysto hipotetyczna. Powódka nadal jest najemcą lokalu i nie dokonała jego zakupu za 100 % wartości.

Powódka ma możliwość wystąpienia z roszczeniem przeciwko (...)Sp. z o.o. w G. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i ewentualnie w ten sposób uzyskać zamierzony cel.

Dlatego żądanie przez powódkę zapłaty odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, jakie powódka mogłaby osiągnąć, nabywając przedmiotowy lokal z 70% bonifikatą należy uznać za bezzasadne. Powództwo zatem podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. I wyroku.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c., przy czym w skład kosztów wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł.

Apelację od wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok w pkt I. i II. w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 59500 zł wraz z odsetkami oraz kosztami procesu.

Powódka zarzuciła wyrokowi obrazę przepisów prawa materialnego poprzez naruszenie art. 361 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 5 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie w zaskarżonym wyroku, iż powódka nie poniosła jeszcze szkody, gdy materiał dowodowy oraz postawa pozwanego sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (różnicująca najemców w tej samej kamienicy) zarówno przed wniesieniem pozwu, jak i w trakcie procesu wskazuje, iż zamierza sprzedać powódce lokal bez bonifikaty, a powódki nie stać na wykup tego lokalu po cenie rynkowej,

Z ostrożności procesowej powódka podniosła zarzut obrazę przepisów prawa procesowego, to jest art. 102 k.p.c. mającej wpływ na wynik sprawy poprzez uznanie, że nie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony do nieobciążania powódki kosztami strony pozwanej, a w konsekwencji zasądzenie przez Sąd I instancji od powódki na rzecz pozwanego kwoty 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, pomimo iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że brak było do tego podstaw.

W związku z powyższymi zarzutami powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I. i II. i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 59500 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 04 grudnia 2014r.

do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu ze obie instancje według norm przepisanych oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

**Apelacja powódki okazała się bezzasadna.**

Na wstępie należy zauważyć, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587).

Stanowisko powódki przedstawione w piśmie procesowym z dnia 06 marca 2015r. wskazuje, iż powódka wywodzi swoje roszczenie z art. 415 k.c. i jej zdaniem niezgodna z prawem i zawiniona odmowa sprzedaży lokalu mieszkalnego z bonifikatą spowodowała po stronie powódki szkodę w postaci utraconych korzyści, jakie powódka mogła osiągnąć nabywając przedmiotowy lokal z 70% bonifikatą (k. 94 akt). Według powódki pozwana swoim działaniem naruszyła art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z § 1 Uchwały Nr (...) Rady Miejskiej G. z dnia 27 października 2004r. w związku z § 1 protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. z dnia 29 marca 2006r. w związku z § 1 i 5 uchwały Zarządu (...) sp. z o.o. Nr (...) z dnia 03 stycznia 2011r., a ponadto pozwana nie dotrzymała warunków ustnej umowy zawartej z powódką w przedmiocie przedłużenia terminu do złożenia wniosku o nabycie lokalu z bonifikatą.

Zdaniem Sądu Okręgowego, aby w niniejszej sprawie można mówić o czynie niedozwolonym konieczne jest działanie bezprawne pozwanego, a z

niczego nie wynika, że pozwany miał obowiązek zbycia lokalu na rzecz powódki i

to z zastosowaniem bonifikaty. Nie mógł pozwany naruszyć Uchwały Nr (...) Rady Miejskiej G., ponieważ w uchwale jest mowa tylko o tym, że Rada Miejska wyraża zgodę na sprzedaż lokali z bonifikatą, a nie nakłada obowiązku sprzedaży na takich warunkach. Uchwała nadzwyczajnego

zgromadzenia wspólników pozwanego z dnia 29 marca 2006r. zobowiązywała do stosowania bonifikaty, ale nie nakładała obowiązku sprzedaży lokali. Natomiast uchwała zarządu pozwanego z 3 stycznia 2011r. w § 1 wskazywała, że osoba ubiegająca się o zakup lokalu z bonifikatą jest zobowiązana do złożenia oświadczenia, że nie posiada żadnych praw do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej budynkiem przeznaczony na cele mieszkalne poza lokalem o wykup którego się ubiega lub nie wyzbyła się wyżej wymienionych praw

w ciągu ostatnich 3 lat. Natomiast § 5 tej uchwały dawał możliwość zbycia lokalu

bez zastosowania zasad, jakie przewiduje uchwała we wcześniejszych

paragrafach. Należy pamiętać o tym, że w § 5 tej uchwały przewidziano jedynie uprawnienie pozwanego do zbycia lokalu z pominięciem procedur (przesłanek) opisanych w tej uchwale, natomiast pozwana nie ma takiego obowiązku.

Z kolei z

art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) wynika jedynie to, że najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a nie wynikają z tego przepisu żadne dalej idące uprawnienia. Reasumując nie sposób przyjąć, że którakolwiek z regulacji wymienionych przez powódkę nakładała na pozwanego obowiązek zbycia lokalu z zastosowaniem 30% bonifikaty, a zatem nie sposób przyjąć, że doszło do niewywiązania się przez pozwanego z jakiegokolwiek obowiązku prawnego. Podobnie nie sposób przyjąć,

iż między stronami została zawarta jakakolwiek umowa w formie ustnej, która przedłużałaby termin do złożenia wniosku o nabycie lokalu z bonifikatą. Także nie sposób przyjąć, iż pismo skierowane do powódki z dnia 28 lipca 2010r. określone jako „Zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży” mogło

być traktowane jako oferta sprzedaży lokalu mieszkalnego, choćby z tego powodu, że w dokumencie tym nie została przedstawiona cena lokalu, a jedynie wskazano,

iż cena lokalu zostanie ustalona na podstawie jego wartości rynkowej określonej

na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Te wszystkie okoliczności wskazują, że pozwany nie zachował się sposób bezprawny, co oznacza, że nie została spełniona przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej jaką jest wina. Tym samym zbędne było badanie pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, to jest szkody oraz związku przyczynowego między winą na szkodą.

Należy nadto wskazać, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu w I instancji.

Z wyżej wymienionych względów Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i na mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją, orzekając o tym w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. obciążając powódkę jako przegrywającą proces w całości obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez pozwanego, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 1800zł.

/SSO Hanna Matuszewska/ /SSO Marek Paczkowski/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/