

Sygn. akt V Ca 1410/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Piotr Wojtysiak
Sędziowie:	SO Bożena Miśkowiec SO Beata Gutkowska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. N. i T. N.

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi miasta (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 12 marca 2012 r., sygn. akt VI C 622/11

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 1410/12

UZASADNIENIE

Powodowie M. N. i T. N. wnieśli pozew o nakazanie pozwanemu Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w (...) w W. i przeniesienie prawa własności tego lokalu na powodów wraz z przynależną piwnicą nr (...) oraz udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego do działki gruntu nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 908 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi KW nr (...) i części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, za cenę 66,959,64 zł oraz o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 25 listopada 2011 r. powodowie sprecyzowali, że cena lokalu po uwzględnieniu bonifikaty wynosi 65.536,80 zł, a wysokość pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste 3.024,80 zł. Na poczet ceny lokalu zaliczona została wpłata dokonana przez powodów na koszt wyceny lokalu w kwocie 1.600 zł. Kwota do zapłaty po podpisaniu protokołu rokowań została w nim określona w wysokości 66.959,64 zł. Powodowie uiszcili tytułem ceny za lokal i związane z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego kwotę 68.559,64 zł.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie zobowiązał Skarb Państwa - Prezydenta miasta (...) do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Skarb Państwa - Prezydent miasta (...) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy (...) w W. o powierzchni 48,72 m⁽²⁾, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z w.c. oraz przedpokoju, usytuowanego na pierwszym piętrze, wraz z przynależną do lokalu piwnicą o numerze (...) o powierzchni 2,92 m⁽²⁾, z którym to prawem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...), którą stanowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 908 m⁽²⁾ oraz wszelkie części posadowionego na niej budynku i innych urządzeń nie służące do wyłączonego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Skarb Państwa - Prezydent miasta (...) opisany wyżej lokal mieszkalny wraz z opisanym wyżej udziałem w nieruchomości wspólnej sprzedaje M. N. i T. K. są cenę 66.959,64 zł" i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 19 października 2006 r. Skarb Państwa - Zarząd Mienia Skarbu Państwa z siedzibą w W. jako wynajmujący oraz T. N. jako najemca zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), mocą której wynajmujący oddał najemcy w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy Al. (...) w W., o powierzchni użytkowej 48,72 m⁽²⁾, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z w.c. i przedpokoju oraz przynależnej piwnicy nr (...), wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ccw, c.o. i gazową.

W dniu 18 lutego 2010 r. Skarb Państwa reprezentowany przez R. L. - pełnomocnika Prezydenta (...) oraz M. N. i T. N. podpisali protokół rokowań obejmujący uzgodnienie warunków sprzedaży lokalu przy al. (...). W protokole uzgodniono, że przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 48,72 m⁽²⁾ wraz z przynależną piwnicą nr (...) o powierzchni 2,92 m⁽²⁾ oraz udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej działki gruntu nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 908 m⁽²⁾ objętej księgą wieczystą Nr (...), na której znajduje się budynek (pkt 1 protokołu). Cenę lokalu, obejmującą także udział we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, na podstawie wyceny rzeczoznawcy dr inż. A. Z. z dnia 29 października 2009 strony ustaliły na kwotę 327.674 zł (pkt 2 protokołu). Skarb Państwa udzielił T. N. i M. N. bonifikaty w wysokości 80% ceny lokalu, wobec czego jego cena po uwzględnieniu bonifikaty wynosiła 65.534,80 zł (pkt 3 protokołu), przy czym kupującym zaliczono na poczet ceny dokonaną przez nich wpłatę w kwocie 1.600 zł, wobec czego pozostał do zapłaty należność wynosząca 63.934,80 zł (pkt 4 protokołu). Wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego określono na kwotę 3.024,84 zł. Łącznie kupujący mieli zapłacić Skarbowi Państwa kwotę 66.959,64 zł (pkt 6 protokołu). Strony postanowiły także, że sprzedający nie później niż w ciągu 30 dni ustali w Kancelarii Notarialnej wiążący dla obu stron termin zawarcia umowy sprzedaży lokalu, a niestawienie się kupujących w tym terminie bez wcześniejszego usprawiedliwienia może zostać uznane za jednostronne odstąpienie od zawarcia umowy i jej warunków spisanych w protokole, przy czym dokonana przez kupujących wpłata na koszty wyceny lokalu nie podlega zwrotowi (pkt 9 protokołu).

W dniu 9 lutego 2010 r. Wojewoda (...) wydał zarządzenie nr (...) w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa na terenie województwa (...). Weszło ono w życie w dniu 25 lutego 2010 r. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1

zarządzenia, wysokość bonifikaty wynosi 7% ceny sprzedaży lokalu za każdy pełny rok najmu, jeżeli cena sprzedaży zostanie uregulowana najpóźniej w dniu zawarcia umowy, przy czym łączna wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie mogła przewyższać 70% ceny (§ 2 ust. 2 pkt 2).

W dniu 18 lutego 2010 r. po podpisaniu protokołu rokowań, pracownik pozwanego, D. S., powzięła wiadomość o wydaniu przez Wojewodę (...) zarządzenia nr (...) i zadzwoniła do M. N. informując ją, że ustalona w protokole rokowań bonifikata obejmująca 80% ceny będzie aktualna jedynie do dnia 24 lutego 2010 r. W dniu 20 lutego 2012 T. N. oświadczył D. S., że z powodu braku środków nie będzie mógł podpisać aktu notarialnego w dniu 24 lutego 2010r.

T. N. i M. N. zamierzali sfinansować zakup lokalu z kredytu, o który się ubiegali. Uzyskanie kredytu było możliwe dopiero po podpisaniu protokołu rokowań.

Pismem z dnia 24 lutego 2010 Zarząd Mienia Skarbu Państwa zawiadomił M. i T. N. o wejściu w życie zarządzenia Wojewody (...) z dnia 9 lutego 2010 r. i poinformował ich, że w podpisanym w dniu 18 lutego 2012 r. protokole rokowań zmianie ulegną zapisy w części dotyczącej wysokości należnej im bonifikaty. Cena lokalu z uwzględnieniem 70% bonifikaty wyniesie 98.302,20 zł, a pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesieni 4.537,27 zł. Łączna należność z tytułu ceny lokalu i pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem wpłaconej przez M. N. i T. N. zaliczki w kwocie 1.600 zł miała zdaniem pozwanego wynieść 101.239,47 zł.

T. N. i M. N. zapłacili Skarbowi Państwa kwotę 66.959,64 zł po czym pismem z dnia 15 marca 2010 r. wystąpili do pozwanego o ustalenie terminu zawarcia umowy sprzedaży. W odpowiedzi pozwany poinformował, że obecnie sprzedaż lokalu nie jest możliwa.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy jako podstawę roszczenia wskazał art. 34, 37 i 28 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji podniósł, że pomiędzy stronami procesu doszło do podpisania w dniu 18 lutego 2010 roku protokołu rokowań, którym ustalono warunki ustanowienia odrębnej własności lokalu i zbycia lokalu w drodze umowy sprzedaży. Powyższy protokół zdaniem Sądu Rejonowego nie stanowił umowy przedwstępnej, lecz element procedury zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, uregulowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Tym samym, w ocenie Sądu I instancji brak było podstaw do stosowania, choćby w drodze analogii, przepisów o umowie przedwstępnej, gdyż są to odrębne instytucje. Dlatego też bezzasadny był zarzut przedawnienia roszczenia, gdyż przepis art. 390§3 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do umów przedwstępnych, a strony nie zawarły tego rodzaju umowy. Względy te przemawiały również za stwierdzeniem bezzasadności zarzutu pozwanego dotyczącego niezachowania wymogów, o których mowa w art. 390§2 k.c. Przepisy nie przewidują wymogów co do formy rokowań. Istotne jest jedynie, by został sporządzony protokół rokowań, gdy strony dojdą do porozumienia, co do wszystkich postanowień umowy. Taki protokół, również zawarty w zwykłej formie pisemnej, stanowi podstawę do zawarcia umowy. Zdaniem Sądu Rejonowego

podpisanie protokołu rokowań skutkowało powstaniem po stronie powodów roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z zapisami protokołu.

Procedura bezprzetargowego zbycia nieruchomości obejmuje sporządzenie protokołu rokowań oraz zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości. Pozwany stał na stanowisku, zgodnie z którym w przypadku zmiany wysokości bonifikaty przez Wojewodę (...) po podpisaniu protokołu rokowań, a przed zawarciem umowy, nieruchomość może zostać zbyta jedynie za cenę obejmującą wysokość bonifikaty, wynikającą z zarządzenia obowiązującego w dacie zawarcia umowy. W ocenie Sądu Rejonowego stanowisko to było błędne.

Biorąc pod uwagę treść art. 28 ust. 3 ww. ustawy, który stanowi, że protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowi podstawę do zawarcia umowy. W protokole tym strony powinny się zatem porozumieć, co do wszystkich postanowień przyszłej umowy. Stronom protokołu, o którym mowa w powołanym przepisie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z protokołem uzgodnień. Podpisanie protokołu rokowań w świetle powołanego

art. 28 ust. 3 skutkuje związaniem stron złożonymi oświadczeniami woli i postanieniem zobowiązania do zawarcia umowy.

W ocenie Sądu I instancji z momentem podpisania protokołu rokowań po stronie powodów powstało roszczenie o zawarcie umowy, na warunkach uzgodnionych w tymże protokole. Skoro bowiem strony porozumiały się co do wszystkich elementów kontraktu, to powodowie mogą domagać się zawarcia umowy na uzgodnionych warunkach. Nie ma zatem wpływu na treść zawartego porozumienia późniejsze wejście w życie zarządzenia Wojewody (...), zmieniającego wysokość bonifikaty. Bonifikata została określona przez pozwanego w protokole rokowań i jest to wiążące ustalenie dla obu stron.

Sąd Rejonowy podniósł, że skoro powodowie po podpisaniu protokołu rokowań nabyli roszczenie o zawarcie umowy na uzgodnionych warunkach, to późniejsza próba jednostronnej zmiany warunków tejże umowy przez pozwanego, stanowiła naruszenie praw nabytych powodów.

Sąd I instancji wskazał także, że uwzględnieniu powództwa nie stał na przeszkodzie zapis pkt 9 protokołu rokowań. Pozwany ustalił termin zawarcia umowy, jednakże niestawiennictwa powodów nie można traktować jako nieusprawiedliwionego. Zdaniem Sądu I instancji podpisany protokół rokowań stanowił dla nich podstawę uzyskania kredytu na zakup lokalu i z uwagi na czas trwania procedur bankowych, nie mogli oni przystąpić do podpisania umowy w wyznaczonym terminie, gdyż nie uzyskali jeszcze środków na zakup lokalu. Bezzwłocznie po uzyskaniu kredytu cena lokalu została przez nich zapłacona. W tej sytuacji pozwany bezpodstawnie odmawiał zawarcia umowy na warunkach uzgodnionych w protokole rokowań.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok pozwany zaskarżył w całości zarzucając mu naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej interpretacji art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie przez Sąd, iż pozwany Skarb Państwa- Prezydent (...) musi stosować wysokość bonifikaty wyliczoną w protokole rokowań w oparciu o nieobowiązujące już w dniu sprzedaży Zarządzenie Wojewody - w przypadku, gdy kupujący (powodowie) nie stawili się do zawarcia umowy, bez usprawiedliwienia, w wyznaczonym przez pozwanego, zgodnie z protokołem rokowań, terminie sprzedaży; przekroczenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. - polegające na bezzasadnym przyjęciu przez Sąd, że niestawiennictwo powodów do zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży w wyznaczonym przez pozwanego terminie (w dniu 24 lutego 2010 r.) można uznać za usprawiedliwione z uwagi na konieczność zaciągnięcia przez powodów kredytu na zakup nieruchomości i czas trwania procedur bankowych; naruszenie prawa materialnego poprzez nieuwzględnienie przez Sąd podnoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie sąd pierwszej instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Także uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwoliło Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Stąd, w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne. W tej sytuacji rozważeniu podlegały jedynie zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej.

Trafnie uznał Sąd Rejonowy, że z momentem podpisania protokołu rokowań po stronie powodów powstało roszczenie o zawarcie umowy, na warunkach uzgodnionych w tymże protokole. Skoro bowiem strony porozumiały się co do wszystkich elementów kontraktu, to powodowie mogą domagać się zawarcia umowy na uzgodnionych warunkach. Stanowisko Sądu Rejonowego ma swoje uzasadnienie również w powołanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Fakt, iż po podpisaniu protokołu rokowań weszło w życie nowe Zarządzenie Wojewody, nie pozbawia powodów tego roszczenia. Jak zostało bowiem podniesione powyżej źródłem roszczenia nie jest Zarządzenie Wojewody, czy nawet przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale sam protokół rokowań. Jeżeli protokół uzgodnień dotyczący sprzedaży nieruchomości samorządowej został sporządzony przed datą wejścia w życie Zarządzenia Wojewody (...) z dnia 9 lutego 2010 r. to przy ocenie roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży należy uwzględnić zasadę ochrony praw słusznie nabytych. Co oznacza, że cena mieszkania powinna być ustalona w oparciu o protokół rokowań.

Nie można również zgodzić się z pozwanym, że powodowi nie stawili się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym przez pozwanego terminie w Kancelarii Notarialnej.

Po pierwsze w aktach sprawy nie wynika, aby termin taki został wyznaczony zgodnie z uzgodnieniami przyjętymi w protokole rokowań. Do odpowiedzi na pozew pozwany dołączył jedynie notatki służbowe z rozmów z powodami.

Po drugie z notatek tych wynika, że powodowie wyjaśniali, że w tak krótkim czasie -zaledwie 6 dni nie są w stanie zapłacić całej ceny za lokal. Powodowie zamierzali sfinansować zakup lokalu pieniędzmi z kredytu, który miał być udzielny na podstawie podpisanego protokołu rokowań.

W związku z tym uznać należy, że nawet jeżeli pozwany wyznaczył termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 24 lutego 2010 r. (choć z akt sprawy nie wynika o której godzinie ani w jakiej kancelarii notarialnej), to Sąd Rejonowy słusznie uznał, że usprawiedliwili oni swoją nieobecność.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 390 § 3 k.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd podnoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Słusznie stwierdził Sąd Rejonowy, że protokół z rokowań nie stanowił umowy przedwstępnej, lecz jest elementem procedury zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, uregulowany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Tym samym, brak było podstaw do stosowania, choćby w drodze analogii, przepisów o umowie przedwstępnej, gdyż są to odrębne instytucje. Dlatego bezzasadny był zarzut przedawnienia roszczenia, gdyż przepis art. 390§3 k.c. znajduje zastosowanie jedynie do umów przedwstępnych, a strony nie zawarły tego rodzaju umowy.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. jak w sentencji wyroku.