

Sygn. akt I C 772/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Żorach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Miłosz Dubiel

Protokolant: K. K.

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 roku w Żorach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ć.

przeciwko Gminie Miejskiej Ż.

o ustalenie

- 1) ustala, że powódce M. Ć. przysługuje bonifikata w wysokości 75% przy nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ulicy (...) na podstawie uchwały Rady Miasta Ż. z dnia 11 lutego 2010 roku Nr 473/XLIV/10;
- 2) zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej Ż. na rzecz powódki M. Ć. kwotę 2.937,00 (dwa tysiące dziewięćset trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 772/15

## UZASADNIENIE

### ***wyroku z dnia 8 czerwca 2016 roku***

Powódka M. Ć. wniosła o ustalenie, że przysługuje jej bonifikata w wysokości 75 % od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ul. (...) w oparciu o przepisy o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu wskazała, że najmowany przez nią lokal komunalny został zaoferowany do sprzedaży, przy czym co do najemców na zasadach preferencyjnych ustalonych uchwałą Rady Miasta Ż. z dnia 11 lutego 2010 roku 473/XLIV/10. W złożonej jej ofercie przewidziano jednakże bonifikatę w wysokość 56% zamiast 75%, do czego w jej ocenie jest uprawniona z uwagi na okres trwania najmu.

Pozwana Gmina Ż. wniosła o oddalenie powództwa. Przyznając fakt zaoferowania zajmowanego przez powódkę lokalu do sprzedaży na warunkach preferencyjnych podniosła, że zawarcie umowy uzależnione było od złożenia w ustalonym terminie stosownego oświadczenia o przyjęciu oferty. Wysokość bonifikaty ustalono w oparciu o udokumentowany okres najmu, który nie uzasadnia przyznania jej w większym rozmiarze, a ponadto powódka zakwestionowała również wyliczoną przez rzeczoznawcę wartość lokalu przez co utraciła prawo pierwszeństwa, a niezależnie od tego przyjęcie oferty było wadliwe z powodu braku zgody współmałżonka. Zakwestionowano z tych powodów istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

***Sąd ustalił, co następuje:***

Powódka M. Ć. mieszka w Ż. w bloku mieszkalnym na ulicy (...) od 1982 roku. Wówczas mąż powódki otrzymał z kopalni przydział mieszkania o nr (...). Umowa najmu tego lokalu została zawarta z kopalnią. Przydzielili mieszkań w tym samym budynku w latce (...)otrzymali inni lokatorzy - C. B., M. B. i J. B.. C. B. otrzymał przydział lokalu o nr (...) w sierpniu 1982 roku jednocześnie z powódką. M. B. wprowadziła się do lokalu nr (...) w 1986 roku gdy powódka już tam mieszkała. J. B. jest sąsiadem powódki od otrzymania przydziału mieszkania nr (...) w 1994 roku do nadal.

W styczniu 1996 roku lokale mieszkalne zostały przekazane do zasobów Gminy Ż., o czym lokatorzy zostali poinformowani pisemnie, a następnie zostały zawarte między nimi i Gminą Ż. umowy najmu. Między innymi zawarto porozumienie z J. B., w którym ustalono że z dniem 1 stycznia 1996 roku w miejsce dotychczasowego wynajmującego wstępuje Zarząd (...) w Ż., a szczegółowe warunki określi umowa najmu, którą zawarto z nim w dniu 2 stycznia 1996 roku.

(Zeznania świadków: M. B. k.53, J. B. k. 54 i C. B. k. 81, porozumienie k. 61, umowa najmu k. 62-64, przesłuchanie stron – powódki k. 103-104)

Powódka z mężem mieszkała w lokalu nr (...) do 31 sierpnia 1999 roku. Wówczas na jej wniosek dokonało zamiany na lokal o nr (...) najmowany przez S. Ć.. Uchwałą Zarządu Miasta Ż. z dnia 18 sierpnia 1999 roku nr 517/XXXV/99 wyrażono zgodę na wzajemną zamianę lokali między tymi osobami, a następnie Naczelnik Wydziału (...) w Ż. w dniu 20 sierpnia 1999 roku skierował powódkę do zawarcia umowy najmu lokalu o nr (...) na czas nieokreślony. Zdanie dotychczasowego lokalu nr (...) zostało udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 31 sierpnia 1999 roku, gdzie wskazano, że lokal jest przedmiotem najmu, jako zdających wskazano M. Ć., a jako przejmującego S. B.. W tym samym dniu powódka zawarła umowę najmu lokalu o nr (...). Pismem z dnia 10 września 1999 roku D. (...) potwierdził zwolnienie mieszkania przez najemcę M. Ć. w dniu 31 sierpnia 1999 roku i dokonując rozliczenia końcowego z tytułu niedopłaty czynszu.

W dniu 31 grudnia 2010 roku powódka zdała lokal o nr (...) w związku z zamianą na lokal o nr (...) co do którego w dniu 24 listopada 2010 roku zawarła z Gminą umowę najmu. Powódka cały czas pozostaje w związku małżeńskim z J. Ć., przy czym od 15 listopada 2000 roku pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej.

(Umowy najmu k.44-46 i 99v-100, odpis skrócony aktu małżeństwa k.47, protokoły zdawczo-odbiorcze k. 35-38 i 97-98v, wykaz lokatorów k. 39-41, wypis aktu notarialnego k. 73, pisma (...) k. 90, 91, uchwała Zarządu Miasta Ż. k. 91v, umowa najmu k. 94-95, rozliczenie k. 96, pismo Prezydenta Miasta Ż. k. 99, przesłuchanie stron – powódki k. 103-104)

Uchwałą Rady Miasta Ż. nr 473/XLIV/10 z 11 lutego 2010 roku uchwalono, że bonifikata od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Ż., zbywanego w drodze bezprzetargowej najemcy lokalu, z którym najem został nawiązany na czas nieokreślony, a umowa nie została wypowiedziana wynosi 5% za każdy zakończony rok trwania najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ż. w okresie do 31 grudnia 2009 roku oraz 2% za każdy zakończony rok trwania najmu od 1 stycznia 2010 roku, z tym że bonifikata nie może być większa niż 75 %.

Prezydent Miast Ż. zarządzeniem z dnia 18 lipca 2012 roku przeznaczył do sprzedaży komunalne lokale mieszkalne położone w Ż. przy ul. (...), w tym lokal zajmowany przez powódkę i jej męża o nr (...).

(Uchwała k. 7, zarządzenie Prezydenta Miasta Ż. k.27, wykaz nieruchomości k.28-29)

Mieszkańcy bloku mieszkalnego na ulicy (...), w tym powódka, złożyli wnioski o umożliwienie wykupu mieszkań.

Powódce w dniu 9 sierpnia 2012 roku zaoferowano zawarcie umowy sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu o nr (...), którego wartość została oszacowana przez rzeczoznawcę K. M. na kwotę 74.962,00 złote. Cenę sprzedaży pomniejszono udzielając bonifikaty w wysokości 54% do kwoty 34.482,52 złote w przypadku płatności w ratach ewentualnie w wysokości 59% do kwoty 30.734,42 złote w przypadku jednorazowej płatności. W piśmie zobowiązano najemców do udzielenia odpowiedzi w terminie 30 dni, a doręczono je 17 sierpnia 2012 roku.

Jednocześnie pozostałym lokatorom tego samego bloku mieszkalnego, tj. C. B., J. B. i M. B. zaoferowano bonifikatę w maksymalnej wysokości 75%, zaliczając okres najmu na podstawie umów zawartych z Gminą Ż. – Zarządem (...) z 2 stycznia 1996 roku. M. B. zakwestionowała zaoferowaną cenę, a w związku z jej zastrzeżeniami co do ceny lokalu pismem z dnia 22 listopada 2012 roku poinformowano o braku możliwości zmiany wyceny.

Pismo mieszkańców lokali z dnia 7 września 2009 roku k.24-26, oferta sprzedaży z dowodem doręczenia k. 30-32, wyciąg z operatu szacunkowego k.33, oferty i pismo k. 69-72, zeznania świadków: J. B. k. 54, M. B. k. 53, K. O. k. 81v-82)

Powódka miała zamiar skorzystać z oferty z wykupu mieszkania, jednakże na takich samych warunkach preferencyjnych jak jej sąsiedzi C. B., M. B. i J. B. którym uwzględniono cały okres najmu od stycznia 1996 roku. Powódka w odpowiedzi na ofertę w dniu 14 września 2012 roku wystosowała pismo do Gminy Ż., w którym oświadczyła, że jest zainteresowana wykupem mieszkania, przy czym domagała się obniżenia ceny, którą uznała za zawyżoną z uwagi na niezaliczenie zameldowania w lokalu nr (...), a ponadto zgłosiła szereg zarzutów związanych ze złym stanem technicznym budynku i jego położeniem. Zamiarem powódki było uzyskanie pełnej bonifikaty.

(Pismo powódki k.42-43, przesłuchanie stron – powódki k. 103-104)

Przy wyliczaniu bonifikaty brany jest pod uwagę okres trwania najmu tego lokalu od momentu kiedy lokal wszedł do zasobów Miasta Ż.. Od najemcy wymaga się posiadania aktualnej umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Informacji w tym zakresie udziela Zarząd (...). Na tej podstawie sporządzana jest oferta sprzedaży, którą przedstawia się najemcy, a po jej zaakceptowaniu przygotowujemy jest protokół uzgodnień w którym podana jest cena nieruchomości. W razie zastrzeżeń do operatu szacunkowego weryfikuje się je w oparciu o operat. (...) nie posiada dokumentów dotyczących najmu przez powódkę lokalu pod nr (...), które zostały zniszczone zgodnie z obowiązującą procedurą.

(Zeznania świadka K. O. k. 81v-82, pismo (...) i wykaz lokatorów k. 39-41, pismo (...) k. 90)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W powyższych okolicznościach powództwo okazało się uzasadnione.

Zasady wykupu mieszkań należących do zasobu gminy na zasadach preferencyjnych reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015r. poz. 1774). Stosownie do treści art. 34 tej ustawy w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (ust. 1 pkt 3)). Osoby te zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu nie krótszym niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia (ust. 4). Korzystają one z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie (ust. 5). Zasady ustalania ceny w trybie sprzedaży bezprzetargowej i udzielania bonifikaty uregulowano w art. 67 i 68 ustawy. Cenę nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży bezprzetargowej ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, a właściwy organ może udzielić bonifikaty od tak ustalonej ceny, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe.

Powódka w ocenie Sądu posiada interes prawny w ustaleniu, że przysługuje jej bonifikata w wysokości wyższej niż przyznana na podstawie art. 189 k.p.c. Zgodnie z przyjętą powszechnie wykładnią tego przepisu interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego, a przesłanką merytoryczną jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (wyr. SN z 10.6.2011 r., II CSK 568/10). Interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego będzie istniał wyjątkowo

obok możliwości dochodzenia świadczenia wówczas, gdy ze spornego stosunku wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie powództwem o świadczenie nie jest możliwe lub na razie nie jest aktualne. W ocenie Sądu ustalenie wysokości bonifikaty daje powódce możliwość domagania się zawarcia umowy sprzedaży na korzystniejszych warunkach oraz dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych w wypadku zbycia lokalu osobie trzeciej z naruszeniem prawa pierwszeństwa. Zatem uwzględnienie powództwa prowadzi do dalszych i szerszych skutków niż domaganie się zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży, co przesądza o istnieniu interesu w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

W sprawie sporny jest okres najmu przez powódkę lokalu mieszkalnego, co związane jest z dokonaną zamianą mieszkania i przekazaniem do zniszczenia dokumentów dotyczących najmu poprzedniego lokalu. Ponadto sporne jest to, czy powódka przyjęła ofertę sprzedaży na warunkach preferencyjnych i czy wobec jej odrzucenia utraciła prawo pierwszeństwa.

Ustaleń co do spornych okoliczności Sąd dokonał w oparciu o powołane dowody. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że badaniu podlega istnienie stosunku najmu nawiązanego na czas nieokreślony od stycznia 1996 roku, co jest wymogiem ustawowych oraz określonym uchwałą dla otrzymania maksymalnej bonifikaty. Brak jest ustawowych ograniczeń dowodowych co do ustaleń w tym zakresie stąd sąd władny jest dokonać stosownych ustaleń w oparciu o całokształt materiału dowodowego i okoliczności sprawy. Przy ustaleniach tych Sąd oparł się na zeznaniach świadków C. B., M. B. i J. B. oraz przesłuchaniu powódki oraz na powołanych wyżej, niekwestionowanych, a przez to również uznanych za wiarygodne dokumentach, co do faktu, że powódka mieszkała w budynku położonym na ul. (...) od 1982 roku oraz co do faktu że świadkom jako osobom posiadającym umowy najmu na czas nieokreślony zaoferowano bonifikatę uwzględniającą ten stan od stycznia 1996 roku. Zeznania świadków i powołane dokumenty co do tych faktów są wiarygodne, podobnie jak uzupełniający je dowód z przesłuchania powódki. Z tak ustalonych okoliczności należy wnioskować, że sytuacja wszystkich lokatorów była taka sama, a co do powódki odmienność wynika jedynie z zamiany mieszkania do której doszło w sierpniu 1999 roku. Protokół zdawczo-odbiorczy potwierdza korzystanie z lokalu nr (...), a jedynie nie wskazuje na datę zawarcia umowy. Wszystkie dokumenty dotyczące tego lokalu – protokół zdawczo-odbiorczy, uchwała Zarządu Miasta, czy końcowe rozliczenie, świadczą o pozostawieniu powódki przed 31 sierpnia 1999 roku w stosunku najmu co do tego lokalu. Z zeznań świadków wynika, że z chwilą przeniesienia całego budynku do zasobów Gminy Ż. ze wszystkimi dotychczasowymi lokatorami zawarto umowy najmu na czas nieokreślony. Z całokształtu materiału sprawy wnioskować zatem należy, że przed tą datą powódka była najemcą na podstawie umowy na czas nieokreślony. Zamiana mieszkania w ramach tego samego budynku, a nawet klatki nie może stawiać powódki w gorszej sytuacji w stosunku do pozostałych lokatorów zamieszkujących w budynku w takim samym okresie. Ponadto z zeznań świadka K. O. wynika, że przy ustalaniu treści ofert niezbędne dane uzyskiwane są z (...), a w wypadku powódki jednostka ta nie posiada umowy najmu ani innych dokumentów potwierdzających najem w okresie przed sierpniem 1999 roku a to z uwagi na ich zniszczenie. Zrozumiałe jest również że powódka nie przechowała nieaktualnej umowy sprzed kilkunastu lat. Reasumując na podstawie powołanych dowodów i zasad wnioskowania, wywieść należy że powódka pozostawała w stosunku najmu od stycznia 1996 roku na podstawie kolejnych umów najmu zawartych na czas nieokreślony.

Co do kwestii przyjęcia oferty w ocenie Sądu pisma powódki z dnia 14 września 2012 roku nie należy traktować jako odrzucenia oferty. Z treści pisma wynika zainteresowanie nabyciem lokalu na warunkach preferencyjnych, a jedynie powódka zgłosiła zastrzeżenia co do bonifikaty, która w jej ocenie nie uwzględniała całego okresu. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 34 ust. 5 powołanej ustawy uprawniony zobowiązany jest do złożenia w wyznaczonym terminie zgody na zaoferowaną cenę, przy czym ma to być cena ustalona w sposób określony w ustawie, a zatem na podstawie uchwały rady gminy podjętej na podstawie upoważnienia z art. 68 ustawy. Treść oferty nie może pomijać uprawnień najemcy, a jeżeli domaga się on dostosowania treści oferty do przysługujących mu uprawnień w zakresie bonifikaty związanej z zaliczeniem okresu najmu, to w żaden sposób nie można uznać tego za odrzucenie oferty. Powódka wiarygodnie i przekonująco wyjaśniła, że powoływanie się we wskazanym piśmie na zły stan budynku miało być jedynie dodatkowym argumentem. Ponadto wobec nie budzącego wątpliwości oświadczenia co do przyjęcia oferty przejawiającego się słowami „byłabym zainteresowana em mieszkania” nie można dalszych zastrzeżeń dotyczących

już tylko sposobu ustalenia ceny traktować jako jej odrzucenie. Podkreślić należy, że w razie zastrzeżeń do operatu szacunkowego zgodnie z zeznaniami świadka K. O. weryfikuje się je w oparciu o operat. Taką procedurę zastosowano wobec M. B. odpowiadając na jej pismo zawierające zastrzeżenia co do zaoferowanej ceny i ponawiając ofertę. Zatem zgodnie z obowiązującymi procedurami zastrzeżenia do operatu są przewidziane w ramach bezprzetargowego trybu zawierania umów na zasadach preferencyjnych. Powódka przede wszystkim działała w przekonaniu, że podobnie jak pozostałym lokatorom przysługuje jej uprawnienie do zaliczenia okresu najmu dotyczącego poprzednio zajmowanego lokalu.

Nieskuteczne są zarzuty dotyczące braku zgody małżonka powódki na przyjęcie oferty, a to z uwagi na istniejący ustrój rozdzielności majątkowej i zawarcie umowy najmu jedynie z powódką.

W konsekwencji powództwo należało uwzględnić poprzez ustalenie, że powódce przysługuje bonifikata w wysokości 75% przy nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ulicy (...) na podstawie uchwały Rady Miasta Ż. z dnia 11 lutego 2010 roku Nr 473/XLIV/10.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości, na podstawie art. 98 § 1 i 3 zasądzono od pozwanej Gminy Ż. na rzecz powódki kwotę 2.937,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na co składa się opłata od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.