

SAD APELACYJNY
Al. W. Korfantego 117/119
40-156 KATOWICE



POLSKA
0 5.6 5
ZŁ

Sygn.akt: I ACa 251/10

URZĄD MIEJSKI W PSZCZYŃNIE
-3-

Pan radca prawny

Data wpływu: 02 GRU. 2010

Jarosław Wieczorek

Urząd Miejski

ul. Rynek 2

43-200 PSZCZYŃNA

POLECONY
L. dz. 32480 ilość zał. 1
ZA ZWROTNYM

POTWIERDZENIEM

ODBIORU

R



(00)35900773 1 17462418 2



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2010 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący : SSA Małgorzata Wołczańska

Sędziowie : SA Joanna Skwara-Kałwa

SA Elżbieta Karpeta (spr.)

Protokolant : Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2010 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie

przeciwko Gminie Pszczyna

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 17 grudnia 2009 r., sygn. akt I C 93/09

- 1) oddala obie apelacje;
- 2) znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.



Na oryginale własne podpisy.
Zgodnie z przepisami art. 371 § 1 k.p.k.
Sędziowie

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to one of the judges mentioned in the text.

UZASADNIENIE

Agencja Mienia Wojskowego domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Pszczyna kwoty 321 150 zł. z ustawowymi odsetkami od 6 października 2008r. twierdząc, że pozwana sprzedała nieruchomość nabytą od powódki na wskazany cel, w związku z czym zobowiązana jest do zwrotu udzielonej przy sprzedaży bonifikaty.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa przecząc, by przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości udzielona została jej bonifikata, o której mowa w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto podnosiła, że cena sprzedawanych nieruchomości wynosiła 500 000 zł., a ich wartość 600 000 zł. W toku procesu pozwana podniosła także zarzut, że nieruchomość nabyła za kwotę o prawie 165 000 zł. wyższą niż wartość nieruchomości, w związku z czym powódka nie może domagać się zwrotu bonifikaty, a nadto ponieważ pozwana sprzedała jedynie 2/3 zakupionych działek to powódka nie może dochodzić całości bonifikaty.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki 100 627 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2008r. oddalając powództwo w pozostałej części, a także zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2 736 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ustalił Sąd Okręgowy, że powódka podała dnia 6 lutego 2002r. do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, będących w jej zasobie. Z wykazu o nr 4/5477/S/02 wynikało, że przedmiotem sprzedaży w trybie bezprzetargowym, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami będą w całości nieruchomości zabudowane o powierzchni 3,8208 ha, położone w Czarkowie na terenie Gminy Pszczyna i oznaczone w ewidencji gruntów jako 3 działki o numerach: 238/1 o powierzchni 0,2384 ha (niezabudowana), 238/2 o powierzchni 1,9967 ha (zabudowana) i 238/3 o powierzchni 1,5857 ha (zabudowana). W operacie szacunkowym z dnia 15 lutego 2002r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową prawa własności powyższej nieruchomości do ustalenia ceny zbycia według stanu praw i rzeczy na dzień 15 lutego 2002r. na kwotę 335 241 zł. Wykaz wywieszony był na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Pszczyna w dniach od 27 lutego do 20 marca 2002r. Pod naciskiem lokalnej społeczności, obawiającej się przeznaczenia zbywanej przez powódkę nieruchomości na cele więziennictwa lub ośrodek MONAR-u pozwana przystąpiła do rokowań z powódką celem nabycia nieruchomości. Podczas rokowań w dniu 3 kwietnia 2002r. strony ustaliły, że nabywane nieruchomości zostaną przeznaczone

na cele zadań własnych Gminy Pszczyny tj. na socjalny zasób mieszkaniowy oraz utworzenie domu pomocy społecznej, wskazano w protokole z rokowań, że wartość rynkowa nieruchomości wynosi 800 000 zł., a zostaną sprzedane za kwotę 600 000 zł. Na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastrzeżono dla powódki możliwość żądania zwrotu od pozwanej kwoty 200 000 zł. stanowiącej różnicę wartości rynkowej nieruchomości w przypadku jej zbycia na cele inne niż wskazane w protokole z rokowań. Dnia 12 lipca 2002r. strony podpisały aneks do protokołu z rokowań, mocą którego ustaliły, że nieruchomość zostanie sprzedana pozwanej za kwotę 500 000 zł. oraz, że na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódka przekazując przedmiotową nieruchomość może żądać od pozwanej kwoty 300 000 zł. stanowiącej różnicę wartości rynkowej nieruchomości w przypadku jej zbycia na cele inne niż wskazane. Dnia 16 września 2002r. strony zawarły notarialną umowę sprzedaży nieruchomości w Czarkowie za kwotę 500 000 zł. W treści umowy powołano się na przeprowadzone w trybie art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rokowania w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości na cele zadań własnych Gminy to jest socjalny zasób mieszkaniowy i utworzenie domu pomocy społecznej. W § 3 umowy powtórzono ustalenia zawarte w protokole z rokowań i aneksie do protokołu odnośnie określenia ceny sprzedaży i możliwości domagania się przez powódkę zwrotu 300 000 zł. jako „różnicy wartości rynkowej nieruchomości” w razie jej zbycia na cele inne niż wcześniej opisane. Po wystąpieniu przez powódkę w październiku 2007r. o udzielenie przez pozwaną informacji odnośnie sposobu zagospodarowania zakupionej nieruchomości, pozwana Gmina pismem z dnia 29 stycznia 2008r. poinformowała powódkę, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlikwidowanej jednostki wojskowej w Czarkowie teren obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 238/2 i 238/3 przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne oraz na usługi w zakresie zdrowia, zieleni parkowej i komunikacji wewnętrznej. Natomiast działka nr 238/1 przeznaczona została pod teren dróg publicznych. W dniu 16 marca 2006r. działki o numerach 238/2 i 238/3 zostały przez Gminę sprzedane spółce jawnej FA-KT za cenę 606 000 zł. Po uzyskaniu tej informacji powódka wezwała pozwaną do zwrotu udzielonej bonifikaty w kwocie 300 000 zł., zwaloryzowanej przy zastosowaniu wskaźników cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS i ostatecznie fakturą VAT z dnia 19 września 2008r. obciążyła pozwaną sumą 321 150 zł.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy wskazał, że do oceny żądania pozwu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543) – w brzmieniu przed jej zmianą dokonaną ustawą z 28 listopada 2003r. Zbycie nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Gminy Pszczyna odbyło się w trybie bezprzetargowym, o którym mowa w art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem sprzedaży należało dokonać według reguł określonych w ustawie. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W niniejszej sprawie wartość rynkową prawa nieruchomości do ustalenia ceny zbycia według stanu na 15 lutego 2002r. określił rzeczoznawca majątkowy na kwotę 335 241 zł. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że określenie w protokole z rokowań i umowie notarialnej wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości na kwotę 800 000 zł. nastąpiło bez żadnej podstawy prawnej ani faktycznej. Dlatego postanowienie umowy sprzedaży określające wartość rynkową nieruchomości na kwotę 800 000 zł., w sytuacji gdy rzeczoznawca majątkowy wartość tę określił na kwotę 335 241 zł ocenił Sąd Okręgowy jako nieważne, gdyż sprzeczne z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Cena nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszej sprawy została ustalona przez powódkę w wykazie nr 4/5477/S/02 na kwotę 600 000 zł., a więc zgodnie z wymogiem przepisu art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość została sprzedana pozwanej za kwotę 500 000 zł. W protokole z rokowań strony zawarły zastrzeżenie zwrotu powódcie udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikaty i postanowienie to powtórzyły w umowie notarialnej. Sąd Okręgowy zważył, że zawarte w umowie stron stwierdzenie, że sprzedający może żądać od kupującego na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami kwoty 300 000 zł. stanowiącej różnicę wartości rynkowej nieruchomości jest błędem, gdyż prawo żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty przewiduje art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jednocześnie postanowienie umowy sprzeczne jest z przywołaną w umowie normą, która przewiduje udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, a nie w wysokości różnicy wartości rynkowej nieruchomości. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, skoro zgodnie z wymogiem z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową

nieruchomości określono na kwotę 335 214 zł., a cenę nieruchomości w wykazie nr 4/5477/S/02 ustalono na kwotę 600 000 zł., zgodnie z wymogami art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jednocześnie nieruchomość została sprzedana pozwanej za kwotę 500 000 zł. to powódka udzieliła pozwanej bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wysokości 100 000 zł., a nie w kwocie 300 000 zł. Niesporne między stronami było, że pozwana zbywając nabytą od powódki nieruchomość nie zagospodarowała jej zgodnie z postanowieniami umowy (na socjalny zasób mieszkaniowy i utworzenie domu pomocy społecznej). Stanowi to podstawę do zwrotu udzielonej bonifikaty, stosownie do art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zwrotowi powinna podlegać – zdaniem Sądu Okręgowego – tylko część bonifikaty odnosząca się do tej części nieruchomości, którą pozwana sprzedała. Z porównania powierzchni całej nieruchomości, będącej przedmiotem sprzedaży na rzecz pozwanej w 2002r. (38 208 m²) z powierzchnią sprzedanych przez pozwaną działek (35 824 m²) wynika, że pozwana zbyła 94% ogólnej powierzchni, w związku z czym powinna zostać zobowiązana do zwrotu 94% uzyskanej bonifikaty. Ponieważ z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, że powódka udzieliła pozwanej bonifikaty w wysokości 100 000 zł., to pozwana powinna zwrócić 94 000 zł., a po dokonaniu przewidzianej w ustawie waloryzacji jest to kwota 100 627 zł. Kwotę tę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki o odsetkach orzekając zgodnie z żądaniem pozwu i na podstawie art. 481 § 1 i 2 w związku z art. 455 k.c. W pozostałej natomiast części powództwo jako niezasadne zostało oddalone. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach wniosły obie strony. Pozwana zarzucała naruszenie przez Sąd I Instancji przepisów art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ust. 3 ustawy z 30 maja 1996r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a także sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym w procesie materiałem dowodowym polegające na:

- a) błędnym uznaniu, iż powódka udzieliła pozwanej bonifikaty w kwocie 100 000 zł od ceny nieruchomości w kwocie 600 000 zł. oraz że pozwana zobowiązała się do zwrotu tejże bonifikaty w wypadku przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż przewidziany umową, pomimo że w § 5 protokołu rokowań strony zawarły nieważny zapis o możliwości żądania przez pozwaną wobec powódki

zwrotu kwoty 300 000 zł. jedynie tytułem różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a ceną sprzedaży;

- b) błędnym uznaniu roszczenia powódki w kwocie 100 000 zł. jako zasadnego żądania zwrotu bonifikaty w rozumieniu art. 68 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pomimo, że żadna ze stron nie posłużyła się pojęciem „bonifikata” ani w protokole rokowań, ani w umowie sprzedaży, zaś przyjęte przez pozwaną w § 5 protokołu rokowań zobowiązanie dotyczy jedynie zwrotu różnicy pomiędzy nieprawdziwą wartością nieruchomości 800 000 zł. a kwotą sprzedaży 500 000 zł., które to postanowienie dotknięte jest nieważnością;
- c) błędnym uznaniu, iż Prezes Agencji Mienia Wojskowego formalnie wydał decyzję o udzieleniu bonifikaty;
- d) błędnym przyjęciu, iż zgoda o jakiej mowa w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami może być wyrażona przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, a nie wojewodę.

Naruszył – zdaniem apelującej pozwanej – Sąd Okręgowy także przepisy prawa materialnego, a to:

- a) art. 14 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 23 ust. 3 ustawy z 30 05 1996r. poprzez jego niezastosowanie, pomimo, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego stanowi on podstawę do ustalenia, iż powódka sprzedała pozwanej nieruchomości po cenie obniżonej, a nie cenie z bonifikatą;
- b) art. 68 ust. 2a pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 6 i art. 23 ust. 3 ustawy z 30 05 1996r. poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, iż zastosować należy art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mimo że transakcja miała miejsce pomiędzy Skarbem Państwa w imieniu i na rzecz którego działała powódka oraz jednostką samorządu terytorialnego;
- c) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że zasądzenie kwoty 100 000 zł. nie narusza zasad współżycia społecznego.

W oparciu o podniesione zarzuty domagała się pozwana zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem na jej rzecz kosztów procesu.

Powódka w apelacji wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2 przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu podnosząc, że naruszył Sąd Okręgowy przepisy art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną interpretację i przyjęcie, że cena

sprzedaży nieruchomości została określona przez powódkę w wysokości 600 000 zł., podczas gdy ustalona między stronami cena wynosiła 800 000 zł., a konsekwencją tego błędu było zasądzenie na rzecz powódki jedynie części udzielonej bonifikaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

W sporze między stronami odnośnie poprawności zastosowania przez Sąd Okręgowy do oceny żądania pozwu określonych przepisów prawnych nie kwestionowane jest, że nieruchomość położona w Czarkowie o powierzchni 3,8208 ha stanowiła własność Skarbu Państwa, użytkowaną przez jednostkę wojskową na cele związane z obronnością państwa i w związku z tym wykonywanie prawa własności w odniesieniu do tej nieruchomości powierzone zostało Agencji Mienia Wojskowego stosownie do przepisów ustawy z 30 maja 1996r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (tj. Dz. U. Nr 163 z 2004r. poz. 1711). Powódce przysługiwało zatem wyłączne prawo dysponowania przedmiotową nieruchomością na zasadach określonych w ustawie. Realizując to prawo powódka przeznaczyła nieruchomość do sprzedaży w trybie bezprzetargowym i zobowiązana była w związku z tym sporządzić wykaz, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Obligatoryjną treść wykazu określa art. 35 ust. 2 u.g.n. i znajdujący się na kartach 45 i 46 akt wykaz nr 4/5477/S/02 zawierał – jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy – wszystkie wymagane powołanym przepisem elementy. Wśród nich wymieniona została cena sprzedaży określona na kwotę 600 000 zł. Wykaz nie odwoływał się do sposobu określenia przez powódkę ceny, a w toku niniejszego postępowania ujawnione zostało, że cena określona w wykazie została ustalona zgodnie z bezwzględnie obowiązującym w tym zakresie przepisem art. 67 ust. 1 i 3 u.g.n., w myśl którego cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości i cena nie może być niższa od wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości w Czarkowie wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 335 241 zł. Cena nieruchomości przeznaczonej do zbycia została w wykazie określona na kwotę wyższą niż jej wartość rynkowa tj. na 600 000 zł. Słusznie, bo zgodnie z zasadami logicznego rozumowania, przyjął Sąd Okręgowy, że wynikająca z wykazu cena nieruchomości nie mogła zostać wskazana z uwzględnieniem jakiegokolwiek bonifikaty. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży stanowi bowiem formę ujawnienia zamiaru właściciela zbycia danej nieruchomości. Wykaz jest jawny i nie skierowany do konkretnego nabywcy. Natomiast o tym, czy potencjalny nabywca będzie mógł liczyć na udzielenie bonifikaty, o której mowa w art. 68, czy 14 u.g.n. będzie wiadome

dopiero wówczas, gdy strony umowy sprzedaży przystąpią do rokowań (skoro sprzedaż ma nastąpić w formie bezprzetargowej). Udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z wymogami art. 67 ust. 3 u.g.n. – jak stanowi art. 68 ust. 1 u.g.n. – ma charakter uznaniowy, nie sposób zatem uznać, że określając cenę sprzedaży nieruchomości w wykazie sprzedający wskaże ją z uwzględnieniem bonifikaty. Określanie wartości nieruchomości następuje w trybie przewidzianym w dziale IV (art. 149 i nast.) ustawy o gospodarce nieruchomościami, stąd trafnie uznał Sąd Okręgowy, że niezgodne z prawdą jest oświadczenie zawarte w protokole rokowań, a następnie powtórzone w umowie notarialnej sprzedaży, że „wartość rynkowa przedmiotowych nieruchomości wynosi 800 000 zł.” (k-54 i 15). Ponieważ tak sporządzone oświadczenie wiedzy stron nie stanowi przedmiotu umowy i tym samym postanowienia umowy, nie można określić go w kategoriach nieważności postanowienia umowy. Nieprawdziwe oświadczenie odnośnie wartości rynkowej nieruchomości nie pociąga za sobą nieważności postanowienia umowy określającego cenę nieruchomości, za którą zostanie ona sprzedana (500 000 zł.). Ponieważ cena ta jest niższa od wynikającej z wykazu nieruchomości (600 000) zł., a jednocześnie strony w protokole rokowań, aneksie do niego i w umowie sprzedaży powoływały się na fakt udzielenia bonifikaty powołując art. 68 ust. 1 u.g.n. nie można podzielić stanowiska pozwanej, że ustalona ostatecznie cena 500 000 zł. nie zawierała żadnej bonifikaty. Ustalenie przez Sąd Okręgowy, na podstawie interpretacji oświadczeń woli stron, faktu udzielenia bonifikaty przy ustalaniu ceny sprzedaży w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n., lecz nie w wysokości wskazanej w § 3 umowy sprzedaży (k- 11) jest w pełni poprawne i nie prowadzi do wniosku, że nieważnością dotknięte są postanowienia umowy przewidujące udzielenie bonifikaty. Powoływanie się przez strony konsekwentnie w protokołach rokowań i w umowie sprzedaży na art. 68 ust. 1 u.g.n. świadczy jednoznacznie o wyrażonej przez obie strony woli ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty opartej właśnie na tym przepisie. Dlatego bezzasadnie zarzucała pozwana, że obniżenie ceny sprzedaży, przewidzianej w wykazie nastąpiło na podstawie art. 14 u.g.n. Treść protokołu rokowań nie daje żadnych podstaw do uznania, że obniżenie ceny nieruchomości określonej w wykazie (600 000 zł.) do ceny za jaką nieruchomość została sprzedana pozwanej (500 000 zł.) nastąpić mogło w wyniku negocjacji i wspólnego ustalenia niższej ceny sprzedaży niż oferowana w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Przytoczone powołania się na art. 68 ust. 1 u.g.n. świadczą o tym, że pozwana nabywając nieruchomość za kwotę 500 000 zł. miała świadomość, że cena ta jest wynikiem udzielenia jej bonifikaty (choć słowa tego

strony nie używały w sporządzanych dokumentach) oraz że w przypadku określonym w umowie tj. w razie przeznaczenia nieruchomości na inne cele niż w niej wskazane będzie zobowiązana do jej zwrotu. Nieuzasadnione były zarzuty pozwanej odnośnie braku właściwej formy wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty w trybie art. 68 ust. 1 u.g.n. Przepis ten stanowi, że bonifikaty może udzielić „właściwy organ” i z pewnością chodzi tu o organ reprezentujący Skarb Państwa (jeżeli sprzedawana jest nieruchomość Skarbu Państwa) lub reprezentujący jednostkę samorządu terytorialnego (jeżeli zbywane jest mienie tej jednostki). W takim przypadku do udzielenia bonifikaty niezbędne jest uzyskanie zgody odpowiednio wojewody lub rady (gminy lub powiatu) czy też sejmiku (województwa). W niniejszej sprawie dysponentem mienia Skarbu Państwa jest Agencja Mienia Wojskowego, którą reprezentuje jej Prezes (art. 12 ustawy z 30 maja 1996r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego). Regulacja dotycząca wyrażenia zgody przez którykolwiek z wymienionych w art. 68 ust. 1 u.g.n. podmiotów nie ma zatem zastosowania w takim przypadku, gdyż ani wojewoda, ani rada czy sejmik nie posiadają kompetencji do podejmowania decyzji w odniesieniu do nieruchomości pozostających w zasobach Agencji Mienia Wojskowego. Znajdująca się na protokole rokowań adnotacja o akceptacji przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego ustalonych w rokowaniach warunków sprzedaży nieruchomości, w tym postanowienia o zobowiązaniu kupującego do zwrotu wymienionej tam kwoty w trybie art. 68 u.g.n. poczytana być powinna za zgodę na udzielenie bonifikaty w rozumieniu art. 68 ust. 1 u.g.n. Nie naruszył Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom pozwanej, art. 68 ust. 2a pkt 3 u.g.n. albowiem przewidziane tym przepisem wyłączenie stosowania art. 68 ust. 2 u.g.n., dotyczącego zwrotu udzielonej bonifikaty dotyczy zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat od transakcji związanej z udzieleniem bonifikaty. Aby przepis ten miał zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana, będąca jednostką samorządu terytorialnego musiałaby dokonać zbycia nieruchomości na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a taka sytuacja oczywiście nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Ponadto przyczyną, dla której powódka dochodzi zwrotu udzielonej bonifikaty jest wykorzystanie nieruchomości na inny cel, niż wskazany w umowie, a nie sam fakt zbycia nieruchomości przed upływem 10 lat od sprzedaży.

Nie znalazł Sąd Apelacyjny podstaw do uznania za uzasadniony zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zarzut ten motywowany był zachowaniem powódki polegającym na świadomym wprowadzeniu pozwanej w błąd co do wartości rynkowej

nieruchomości, określanej w protokole rokowań na kwotę 800 000 zł. oraz faktem, że powódka „zarobiła” na transakcji 164 000 zł. , stąd sprzecznie z zasadami współzycia społecznego domaga się powódka zwrotu bonifikaty. Celem oceny zasadności tak motywowanego zarzutu Sąd Apelacyjny poczynił własne ustalenia okoliczności wynikających z zeznań przesłuchanych przez Sąd Okręgowy świadków, z których Sąd Okręgowy skorzystał jedynie w zakresie ustalenia, że pozwana Gmina zapoznała się z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego po raz pierwszy w toku niniejszego procesu. Fakt ten rzeczywiście wynikał z zeznań słuchanych świadków, jednak dla oceny zasadności zarzutu naruszenia art. 5 k.c. istotne są przyczyny takiego stanu wiedzy zarządzających Gminą w roku 2002. Nie zasługują – w ocenie Sądu Apelacyjnego - na wiarę zeznania świadka Henryka Studzieńskiego (k- 88 – 89), burmistrza Pszczyny w latach 2001 -2006, że powódka nie udostępniała operatu szacunkowego mimo nalegań ze strony Gminy. Z zeznań zarówno tego świadka jak i pozostałych przesłuchanych w sprawie – Sławomira Kowalskiego, ówczesnego zastępcy burmistrza (k- 95 – 96) i Adama Matusiewicza, ówczesnego skarbnika Gminy (k- 102 -103) wynika, że żaden z nich nie przypomina sobie nawet wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w którym określona została cena sprzedaży na kwotę 600 000 zł. Najprawdopodobniej zatem reprezentujący Gminę burmistrz i współpracujące z nim osoby w ogóle nie zainteresowały się uzyskaniem od powódki operatu szacunkowego nabywanej nieruchomości. Ponadto działające w imieniu pozwanej osoby, przystępujące do rokowań w sprawie nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym z pewnością miały możliwość i powinny były poczynić własnym sumptem ustalenia odnośnie przybliżonej wartości rynkowej nieruchomości. Tymczasem z zeznań świadka Sławomira Kowalskiego wynikają wręcz przeciwne okoliczności, bo przystępując do czynności zmierzających do nabycia nieruchomości, świadek nie posiadał wiedzy o stanie technicznym budynków na tej nieruchomości i przyjmował za prawdziwe zapewnienia sprzedającego, że stan tych budynków jest bardzo dobry („Pamiętam, że podczas tej rozmowy w Krakowie mówiło się, że ta nieruchomość jest tyle warta, między innymi, z uwagi na bardzo dobry stan techniczny budynków. Kilka lat później oglądałem te budynki i okazało się, że ich stan nie był taki dobry. Fachowcy nawet stwierdzili, że nie nadają się na cele mieszkalne” k- 95). Podobnie zdumiewający brak rozeznania co do wartości nabywanej nieruchomości i możliwości wykorzystania jej na deklarowany w umowie cel (m.in. urządzenie domu pomocy społecznej w istniejących budynkach) wynika z zeznań Henryka Studzieńskiego i Adama Matusiewicza. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można względami na zasady

współzycia społecznego usprawiedliwiać nieudolności zarządzających pozwaną gminą, którzy w jej imieniu zawarli transakcję ocenianą obecnie jako niezwykle niekorzystną. Przede wszystkim sprzeczne z zasadą elementarnej dbałości o dobro społeczne jest wysuwane obecnie twierdzenie, że ówczesne władze gminy Pszczyna nie posiadały rozeznania co do przybliżonej wartości nieruchomości, znajdującej się na terenie gminy. Z tych względów zarzut naruszenia art. 5 k.c. podniesiony w apelacji oceniony został jako niezasadny.

Bezzasadność wszystkich omówionych zarzutów zawartych w apelacji pozwanej powoduje konieczność oddalenia jej apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie zasługiwała także na uwzględnienie apelacja powódki.

Nie naruszył Sąd Okręgowy przepisu art. 67 ust. 3 u.g.n. „przez błędną interpretację i uznanie, iż cena sprzedaży nieruchomości została określona przez powódkę w wysokości 600 000 zł., podczas gdy ustalona pomiędzy stronami cena wynosiła 800 000 zł.” Strony zarówno w protokole rokowań, sporządzanym doń aneksie jak i w umowie notarialnej sprzedaży nie posługiwały się określeniem: „cena” w odniesieniu do kwoty 800 000 zł., lecz nazywały tę kwotę wartością rynkową nieruchomości. Sąd Okręgowy w pełni poprawnie uznał, że określenie wartości rynkowej nieruchomości, zdefiniowane w art. 151 u.g.n. nie należy do kompetencji stron, lecz wynikać powinno z operatu szacunkowego uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego. Jednocześnie nie można było uznać, że dwa podmioty, będące uczestnikami rynku obrotu nieruchomościami i stosujące niemal na co dzień ustawę o gospodarce nieruchomościami nie potrafiły zadbać o precyzyjny i zgodny z ustawą zapis składanych przez nie oświadczeń woli, co prowadzić miałyby do nadania innego sensu używanym określeniom. Nie było zatem podstaw do uznania – jak słusznie wywiódł Sąd Okręgowy – że kwota 800 000 zł. nazwana wartością rynkową nieruchomości w istocie była ceną tej nieruchomości. Interpretacja oświadczeń woli stron, dokonana przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 65 § 1 i 2 k.c., doprowadziła do logicznego wniosku, że wartością rynkową nieruchomości była kwota 335 241 zł., a ceną kwota 600 000 zł. wskazana w wykazie nr 4/5477/S/02. Tym samym nie naruszył Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelującej powódki art. 68 ust. 2 u.g.n. gdyż żądanie zwrotu bonifikaty mogło dotyczyć jedynie różnicy między ceną nieruchomości (600 000 zł) a kwotą zapłaconą przez kupującą z uwzględnieniem bonifikaty (500 000 zł.). Należy w tym miejscu odwołać się do argumentacji przedstawionej w niniejszym uzasadnieniu odnoszącej się do niemożliwości podzielenia stanowiska, że cena nieruchomości określona w wykazie wskazana została z uwzględnieniem bonifikaty.

Z tych względów apelacja powódki podlegała jako bezzasadna oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia obu apelacji jest wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego między stronami na podstawie art. 100 k.p.c.



Original text with a handwritten signature in blue ink. The signature is illegible but appears to be a stylized name. Below the signature, the text 'SEKRETARZ' is partially visible.