

Sygn. akt: XVIII C 1750/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

**Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Jeżewska**

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

**A. S.**

przeciwko

**Miastu P. i Uniwersytetowi Przyrodniczemu w P.**

o uznanie umowy za bezskuteczną

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu ponad dotychczas poniesione.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 1750/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2015 r. powódka A. S. wniosła o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej umowy sprzedaży zawartej pomiędzy pozwanymi Miastem P. i Uniwersytetem Przyrodniczym w P. w dniu 1 września 2014 r. w zakresie w którym dotyczy nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z udziałem (...) we współwłasności gruntu, którego powódka jest najemcą oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż w 2001 r. po raz pierwszy wystąpiła z wnioskiem o nabycie lokalu do Miasta P., ale uzyskała odpowiedź odmowną ze względu na to, że lokal nie znajdował się w zasobach lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży. Następnie w 2014 r. Miasto P. zawiadomiło ją o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu do sprzedaży proponując sprzedaż lokalu za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego tj. 305.297 zł w terminie wskazanym przez pozwanego. W ocenie powódki Miasto P. winno zaproponować jej sprzedaż lokalu z uwzględnieniem 90% bonifikaty, przewidzianej w przepisie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wobec odmowy powódki nabycia lokalu zgodnie z warunkami zaproponowanymi jej przez pozwanego, Miasto P. zbyło przedmiotową nieruchomość pozwanemu Uniwersytetowi Przyrodniczemu w P., która to umowa w ocenie powódki jest bezskuteczna w świetle przepisu art. 59 k.c. Powódka podniosła zarzut, iż działanie pozwanego było nastawione na uniemożliwienie jej zakupu przedmiotowej nieruchomości, a zawarcie

umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi uczyniło niemożliwym zadośćuczynienie żądaniu powódki sprzedaży lokalu, którego jest najemcą z prawem pierwszeństwa nabycia lokalu i 90% bonifikatą w jego zakupie, o czym pozvani mieli pełną wiedzę. Ponadto powódka wskazała, że działanie pozwanego Miasta P. można zakwalifikować w świetle art. 58 § 1 i 2 k.c. jako sprzeczne z ustawą bądź mające na celu obejście ustawy, jak również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności zasadami postępowania organów administracji względem obywatela.

W odpowiedzi na pozew pozwany Uniwersytet Przyrodniczy w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych zarzucając, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta na czas trwania stosunku pracy powódki tj. na czas oznaczony, a zatem powódka nie mogła skorzystać z bonifikaty przewidzianej w przepisie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto wskazał, że powódka nie wyraziła w określonym jej przez pozwanego Miasto P. terminie, zgody na nabycie lokalu za wskazaną cenę i utraciła tym samym prawo pierwszeństwa do nabycia lokalu przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany Uniwersytet Przyrodniczy zaprzeczył jakoby działanie pozwanego Miasta P. było sprzeczne z ustawą, czy zasadami współżycia społecznego. /k. 66-69/

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto P. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W pierwszej kolejności pozwany zarzucił, że żądanie pozwu nie jest możliwe do zrealizowania od strony formalnej albowiem w obrocie prawnym nie funkcjonuje nieruchomość stanowiąca „lokal mieszkalny numer (...)” ani udział (...) części we współwłasności gruntu obejmującego działkę numer (...). Pozwane Miasto P. wskazało, że w 2001 r., kiedy to powódka po raz pierwszy wystąpiła z wnioskiem o nabycie lokalu, lokal nie znajdował się w zasobach lokali komunalnych przeznaczonych do sprzedaży, a umowa najmu lokalu nie była umową zawartą na czas nieoznaczony, jako umowa związana z istnieniem stosunku pracy i dopiero po zmianie statusu powódki na emerytkę w 2014 r. przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony, ale wówczas powódka wniosła o nabycie lokalu nie ponowiła. W tak zmienionym stanie faktycznym, gdy Miasto przeznaczyło lokal do sprzedaży, uznało, że powódce przysługuje pierwszeństwo w nabyciu prawa do lokalu, z tym, że za cenę rynkową. Wobec braku zgody powódki na nabycie lokalu na warunkach zaproponowanych przez Miasto P., doszło do zbycia całej nieruchomości na rzecz pozwanego Uniwersytetu Przyrodniczego umową z dnia 1 września 2014 r. Przede wszystkim zaś pozwane Miasto P. zarzuciło, że powództwo jest bezzasadne, gdyż po stronie powódki nie istnieje roszczenie, które mogłoby podlegać ochronie zawartej w dyspozycji art. 59 k.c. Pozwany zaprzeczył również by swoim działaniem w stosunku do powódki naruszył zasady współżycia społecznego. /k. 76-78/

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2015 r. pełnomocnicy stron podtrzymali swoje stanowiska w sprawie i wnieśli o określenie terminu na ustosunkowanie się do twierdzeń strony przeciwnej. Sąd Rejonowy sprawdził wartość przedmiotu sporu i ustalił ją na kwotę 330.000 zł oraz stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu /k. 85-86/

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016 r. pełnomocnik powódki wobec kwestionowania żądania powódki oświadczył, że zgłasza żądanie ewentualne o zapłatę i wobec uwagi Przewodniczącej, że modyfikacja powództwa może nastąpić wyłącznie na piśmie, wniósł o określenie terminu na złożenie pisma procesowego w tym zakresie sygnalizując, że żądanie ewentualne będzie kierowane przeciwko pozwanemu Miastu P., a po konsultacjach z manadantką ewentualnie również przeciwko pozwanemu Uniwersytetowi Przyrodniczemu. Sąd wniosek pełnomocnika powódki o udzielenie terminu na złożenie pisma procesowego oddalił. /k. 102-105/

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 1 lipca 1988 r. powódka zawarła z Zespołem Szkół Rolniczych w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego – służbowego nr 2, położonego w budynku nr Int „D” przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy powódki (§2 umowy). Stosunek pracy powódki z Zespołem Szkół Rolniczych w P. trwał do dnia 1 sierpnia 2002

r. kiedy to powódka przeszła na emeryturę. Po przejściu na emeryturę powódka nie zawierała nowej umowy najmu dotyczącej przedmiotowego lokalu i nadal w nim zamieszkuje .

Dowód: umowa najmu z dnia 01.07.1988 r. k. 15 – 20, zeznania powódki A. S. (min. 7 – min. 21 e – protokołu k. 103 – 104).

W dniu 20 grudnia 2001 r. powódka zwróciła się do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w P. z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 23 stycznia 2002 r. Zarząd (...) Zasobów Lokalowych poinformował powódkę, że budynek przy ul. (...) pozostaje w zarządzie Dyrektora Zespołu Szkół (...) i nie został przyjęty do zasobów komunalnych przez Zarząd (...) Zasobów Lokalowych, w związku z czym nie podlega sprzedaży.

Dowód: wniosek o sprzedaż mieszkania z dnia 20.12.2001 r. k. 21 – 22, pismo (...) z dnia 23.01.2002 r. k. 23, zeznania powódki A. S. (min. 7 – min. 21 e – protokołu k. 103 – 104).

Pismem z dnia 12 czerwca 2014 r. Miasto P. poinformowało powódkę, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został na podstawie zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 11 czerwca 2014 r. przeznaczony do sprzedaży z równoczesną sprzedażą udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej za cenę lokalu 305.297 zł, równą jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz za cenę 18.150 zł za udział we współwłasności gruntu. Jednocześnie Miasto P. wskazało, iż powódce przysługuje na podstawie art. 34 ust. 4 i 5 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu wraz z udziałem w gruncie na warunkach wyżej określonych. Pozwany wyznaczył powódce termin 21 dni od otrzymania zawiadomienia do złożenia oświadczenia wyrażającego zgodę na nabycie lokalu za cenę wskazaną w zawiadomieniu pouczając, że w razie braku odpowiedzi w wyznaczonym terminie względnie złożenia oświadczenia o rezygnacji z wykupu mieszkania zostaną zakończone czynności proceduralne związane z przygotowaniem mieszkania do sprzedaży na rzecz najemcy. Jednocześnie poinformował, że szczegółowe warunki nabycia lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości określone zostaną w oparciu o postanowienia Uchwały Rady Miasta P. Nr (...) z dnia 13 października 2009 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych. W odpowiedzi na powyższe powódka pismem z dnia 10 lipca 2014 r. oświadczyła że wyraża zgodę na nabycie przedmiotowego lokalu, ale na warunkach określonych w art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w uchwale nr (...) Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000 r. tj. z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 90% ceny lokalu. Dalej powódka wskazała, że nie wyraża zgody na propozycję wykupu przedmiotowego lokalu za cenę równą wartości rynkowej wynoszącej 305.297 zł, jako niezgodną z obowiązującymi przepisami prawa, gdyż jako najemca, który złożył wniosek o sprzedaż lokalu przed 31 grudnia 2008 r. podlega pod zapisy uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000 r. i tym samym ma uprawnienia do bonifikaty. . Miasto P. pismem z dnia 21 lipca 2014 r. odpowiedziało, iż w chwili składania wniosku powódki z dnia 27 grudnia 2001 r. o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...), umowa najmu przedmiotowego lokalu była zawarta z Zespołem Szkół Rolniczych w P. na czas trwania stosunku pracy powódki tj. na czas określony. W związku z powyższym, w ocenie pozwanego Miasta P. w myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 najemcy lokalu nie przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu lokalu, jak również prawo do bonifikaty wynikającej z uchwały Rady Miasta P., na którą powoływała się powódka. W piśmie tym Miasto P. ostatecznie wezwało powódkę do złożenia w terminie 5 dni oświadczenia czy wyraża zgodę na nabycie lokalu za cenę określoną w zawiadomieniu tj. 305.297 zł pod rygorem utraty prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu. W kolejnym piśmie, z dnia 25 lipca 2014 r., skierowanym do Miasta P. powódka podtrzymała swoje stanowisko, że przysługuje jej pierwszeństwo wykupu przedmiotowego lokalu wraz z bonifikatą ceny jego oszacowania w wysokości 90% i tym samym swoje oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu z 90% bonifikatą. W piśmie z dnia 3 września 2014 r. Miasto P. wskazało, że wobec niewyrażenia zgody przez powódkę na nabycie przedmiotowego lokalu na warunkach określonych przez pozwanego, powódka nie skorzystała z prawa pierwszeństwa do nabycia tego lokalu. Jednocześnie poinformował powódkę, że nadal będzie ją obowiązywała umowa najmu przedmiotowego lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, a w miejsce Miasta P. stroną umowy najmu po sprzedaży nieruchomości, w której znajduje się lokal, będzie Uniwersytet Przyrodniczy.

Dowód: pismo UM P. z 12.06.2014 r. k. 24, pismo powódki z dnia 10.07.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia k. 28 – 30, pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 21.07.2014 r. k. 50, pismo powódki z dnia 25.07.2014 r. k. 51 – 52, pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 3.09.2014 r. k. 54

W dniu 1 września 2014 r. pozwane Miasto P. dokonało w trybie bezprzetargowym sprzedaży całej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) na rzecz pozwanego Uniwersytetu Przyrodniczego w P..

Bezsporne, a ponadto dowód: pismo UM P. z dnia 17.09.2014r. k. 57, zeznania powódki A. S. (min. 7 – min. 21 e – protokołu k. 103 – 104)

Powódka A. S. ma 68 lat, od 2002 r. jest emerytką, zamieszkuje w lokalu numer (...) przy ul. (...) w P. wraz z córką, zięciem i trójką wnuków. Jej jedyny dochód stanowi świadczenie emerytalne w wysokości 3.000 zł netto. Wydatki mieszkaniowe obejmują około 1.000 zł miesięcznie, ponadto powódka obciążona jest kredytem w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Co miesiąc powódka wydaje około 200 zł na lekarstwa i pozostałą kwotę około 1.000 zł miesięcznie przeznacza na utrzymanie wraz z córką i jej rodziną.

Dowód: zeznania powódki A. S. (min. 7 – min. 21 e – protokołu k. 103 – 104)

Lokal numer (...) przy ul. (...) w P. nie stanowi odrębnej nieruchomości lokalowej, a księga wieczysta numer (...) jest prowadzona dla całej nieruchomości obejmującej zabudowaną działkę numer (...), w obrębie G., o powierzchni 8,0,0005 ha.

Dowód: elektroniczna KW nr (...) na stronie [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy oraz zeznania powódki.

Autentyczność oraz treść dokumentów nie była pomiędzy stronami sporna, a Sąd nie dopatrywał się podstaw, by wątpliwości takie powziąć z urzędu. Nie zmieniał oceny Sądu fakt, że część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii. Strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, poza częścią, w której twierdziła ona, że zajmowany przez nią lokal stanowi odrębną nieruchomość i ma urzędzoną księgę wieczystą. Twierdzenia te nie zostały poparte żadnymi wiarygodnymi dokumentami, w szczególności odpisem z księgi wieczystej, a były wyprowadzone jedynie z treści pisma pozwanego z dnia 12 czerwca 2014 r. Tymczasem wskazywana tam księga wieczysta o numerze (...) jest prowadzona dla nieruchomości gruntowej w obrębie G., a nie dla księgi lokalowej. Brak jest w niej również wpisów o urzędzeniu księgi wieczystej dla wyodrębnianego lokalu mieszkalnego.

Podkreślenia wymaga, iż zasadniczo stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny, a spór pomiędzy stronami sprowadzał się do kwestii związanych z wykładnią przepisów materialnoprawnych.

Sąd pominął zgłoszone przez pełnomocników stron wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków albowiem okoliczności, na które mieli zeznawać świadkowie nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z tych samych względów Sąd oddalił również wniosek pełnomocnika powódki o zakreślenie terminu 7 dni na złożenie dokumentu potwierdzającego, że doszło do nabycia lokalu w budynkach przy ul. (...) z pierwszeństwem i z bonifikatą.

Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika powódki o udzielenie terminu na zgłoszenie na piśmie żądania ewentualnego uznając, że profesjonalny pełnomocnik, świadomy treści art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c., miał wystarczającą ilość czasu na zgłoszenie takiego żądania zważywszy, że odpowiedzi na pozew zostały mu doręczone w październiku 2015 r., a pierwsza rozprawa w sprawie miała miejsce 3 listopada 2015 r. Ponadto zgłoszenie takiego żądania powodowałoby

przewlekłość niniejszej sprawy, która była gotowa do rozstrzygnięcia na pierwszym terminie. . Niezgłoszenie ewentualnego żądania o zapłatę w niniejszej sprawie nie pozbawia powódki możliwości wystąpienia z tym roszczeniem w innej sprawie. W szczególności nie zachodzi ryzyko rychłego upływu terminów przedawnienia.

### **Sąd zważył co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka domagała się uznania za bezskuteczną umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P., zawartej przez pozwanych w dniu 1 września 2014 r. w zakresie, w jakim dotyczyła lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w tej nieruchomości wraz z udziałem we współwłasności gruntu, a którego powódka jest najemcą. Jako podstawę prawną swego roszczenia powódka wskazała art. 59 k.c. W treści pozwu powódka powoływała się również na art. 58 § 2 k.c. podając, że działanie pozwanego Miasta P. można zakwalifikować także jako sprzeczne z ustawą, bądź mające na celu obejście ustawy czy jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Mimo powoływania się na ww. przepis, powódka nie sformułowała żądania alternatywnego odpowiadającego tej podstawie prawnej. Nie domagała się bowiem ustalenia nieważności umowy zawartej pomiędzy pozwanymi. Sąd nie badał zatem przesłanek przewidzianych w art. 58 k.c. uznając, że podstawę faktyczną i prawną roszczenia powódki w kontekście zgłoszonego żądania stanowi jedynie bezskuteczność umowy z dnia 1 września 2014 r., a w konsekwencji wyłącznie art. 59 k.c. Na marginesie można wskazać, że ewentualne stwierdzenie na podstawie art. 58 k.c. nieważności umowy skutkowałoby oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie, albowiem sankcja nieważności wyprzedza sankcję bezskuteczności.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w świetle przesłanek określonych w art. 59 k.c.

Jak stanowi art. 59 zd. 1 k.c. w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna.

Jak pisze M. S. w Komentarzu do art. 59 k.c. (e – LEX, teza 2) „Specyfika instytucji kreowanej przez komentowany przepis polega na tym, że w jej ramach dochodzi do rozszerzenia skuteczności roszczenia, które – z definicji – jest skuteczne przeciwko określonej osobie (osobom). Uprawniony na podstawie art. 59 może wyegzekwować zadośćuczynienie roszczeniu kosztem osoby trzeciej, która nie jest w stosunku do niego zobowiązana. Efekt ten ma nastąpić dzięki sankcji, jaką stanowi bezskuteczność względna umowy. Słusznie uznaje się, że art. 59 służy ochronie realnego wykonania zobowiązania. Ochrona ta niewątpliwie oznacza ograniczenie swobody kontraktowej. Z przepisu bowiem – wbrew zasadzie wolności umów – można wnosić, że kto raz zobowiązał się do określonego świadczenia, nie powinien następnie zawierać umów niweczących możliwość jego spełnienia. Powinność powstrzymania się wynika z podstawowej zasady uczciwego obrotu – pacta sunt servanda.”

Jak wynika z powyższego, art. 59 k.c. ma charakter szczególny, ogranicza bowiem swobodę umów i dlatego winien być interpretowany ściśle, a zatem nie jest dopuszczalna jego rozszerzająca wykładnia. Z treści przepisu wynika w sposób jednoznaczny, że przedmiotem ochrony jest roszczenie, co ma istotne znaczenie dla określenia roli art. 59 k.c. Służy on bowiem wyegzekwowaniu zadośćuczynienia roszczeniu, które powód mm w stosunku do jednej ze stron umowy, kosztem osoby trzeciej, która nie jest w stosunku do niego zobowiązana. Roszczenie z kolei polega na możliwości domagania się (żądania) określonego zachowania od oznaczonej osoby, korzystnego dla uprawnionego", a jego korelatem „jest skonkretyzowany obowiązek drugiej strony podjęcia określonego działania lub powstrzymania się (przynoszącego korzyść uprawnionemu) od określonego działania" (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne..., 1996, s. 124). Roszczenie uznaje się za jedną z normatywnych postaci prawa podmiotowego i przeciwstawia się mu prawa podmiotowe władcze (bezpośrednie) i kształtujące. Prawem kształtującym jest m.in. prawo pierwokupu, prawo odkupu oraz prawo do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Przepis art. 59 k.c. zaś nie znajduje zastosowania do praw podmiotowych kształtujących polegających na możliwości jednostronnego ukształtowania stosunku prawnego (por. M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art. 59 k.c. - e - LEX, teza 6).

Powódka podstawę do ochrony z art. 59 k.c. wiązała z tym, że umowa sprzedaży z dnia 1 września 2014 r. nieruchomości przy ul. (...), której stronami byli pozwani, została zawarta z naruszeniem prawa jej pierwszeństwa do

nabycia lokalu wynikającego z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2015 r. Nr 1774 z późn. zm. - zwanej dalej u.g.n.).

Wobec powyższego rozważenia wymagało czy ewentualne prawo pierwszeństwa z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n stanowi prawo kształtujące bądź roszczenie podlegające ochronie na podstawie art. 59 k.c.

Jak stanowi art. 34 ust. 1 pkt. 3 u.g.n., w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. W judykaturze podkreśla się, iż przewidziane w art. 34 u.g.n. pierwszeństwo nabycia jest instytucją o niejasnym kształcie prawnym, nie należy jej jednak utożsamiać z instytucją pierwokupu. Instytucja pierwszeństwa, określona niekiedy jako "prawo pierwszeństwa" została uregulowana przepisami iuris cogentis, znajdującymi się w różnych aktach prawnych (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 21 grudnia 2006 r. III CZP 121/06, OSNC 2007/10/149, Biul.SN 2006/12/10). Prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu powoduje eliminację innych podmiotów ubiegających się o tę samą nieruchomość (por. A. Niewiadomski, Komentarz do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 9.03.2015 r. lex, uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 23 lipca 1992 r. III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12 poz. 214). Konstrukcja pierwszeństwa nie nawiązuje do kategorii uprawnienia (prawa podmiotowego), lecz polega w istocie na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą (prawem) w sposób naruszający to pierwszeństwo.

Z powyższego wynika, że prawo pierwszeństwa określone w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. nie jest prawem kształtującym. Złożenie bowiem przez najemcę lokalu mieszkalnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na nabycie lokalu na warunkach przedstawionych przez organ samorządu terytorialnego (odpowiednio Skarb Państwa) nie powoduje skutku w postaci zawarcia umowy, jak to ma miejsce np. w przypadku skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu (art. 600 § 1 k.c.).

Prawo pierwszeństwa nie powoduje jednak po stronie uprawnionego powstania roszczenia. Istotne jest w tym kontekście ustalenie jakie skutki prawne powoduje dokonanie czynności prawnej z naruszeniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 34 u.g.n. I tak, art. 36 u.g.n. stanowi, że w przypadkach naruszenia przez właściwy organ albo ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa (...), przepisów art. 34 ust. 1-5 i 7 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. Powyższe, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, oznacza odesłanie do zasad kodeksu cywilnego dotyczących odpowiedzialności organów samorządu terytorialnego za czyny niedozwolone. W przypadku zatem ewentualnego naruszenia przez pozwane Miasto P. zakazu z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu czynów niedozwolonych. Skoro bowiem art. 36 u.g.n. przewiduje sankcję za naruszenie art. 34 u.g.n. poprzez odwołanie do zasad ogólnych, to wyłącza inne sankcje prawa cywilnego, w szczególności bezskuteczność bądź nieważność czynności prawnej. Z powyższego wynika jednoznacznie, że sprzedaż nieruchomości należącej do zasobu zasobów jednostki samorządu terytorialnego z pominięciem osób uprawnionych z tytułu pierwszeństwa rodzi wyłącznie odpowiedzialność odszkodowawczą organu, który naruszył przepisy o pierwszeństwie (por. E. Kremer, Instytucja pierwszeństwa nabycia nieruchomości, SIA 2007, nr 6 za A. Niewiadomski, Komentarz do art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 9.03.2015 r.).

Dlatego zgodzić się należy z zarzutem pozwanego Miasta P., że powódce nie przysługuje roszczenie podlegające ochronie na podstawie art. 59 k.c. Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. nie jest bowiem równoznaczne z roszczeniem, nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r. III CKN 857/00 LEX nr 78855).

Jednoznacznie w tym zakresie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2003 r. (IV CKN 1842/00, OSNC 2004/5/84) wskazując, że „Uregulowanie zawarte w art. 36 u.g.n. wyłącza (...) przyjęcie nieważności, a ustanowiona tym przepisem odpowiedzialność odszkodowawcza, jako wyłączna, usuwa także możliwość kwestionowania czynności z powołaniem się na art. 59 k.c.”

Kwestią tą zajął się również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 marca 2014 r. (I ACa 1689/13, LEX nr 1477356) wyjaśniając, że „Pierwszeństwo, o którym mowa w art. 34 ust. 1 i 6 u.g.n., należy odróżnić od prawa pierwokupu, odkupu i wykupu, które odmiennie zostały uregulowane w innych przepisach. Pierwszeństwo polega przede wszystkim na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. 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.”

Z tych względów, w braku podstaw do zastosowania art. 59 k.c. Sąd powództwo oddalił.

Dodatkowo można wskazać, że zasadny jest również zarzut pozwanego Miasta P., że roszczenie sformułowane w pozwie nie jest możliwe do zrealizowania. Po pierwsze, lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę nie stanowi samodzielnego przedmiotu obrotu. Nie jest bowiem odrębną nieruchomością lokalową z udziałem w gruncie. Po drugie, umowa z dnia 1 września 2014 r. dotyczyła całej nieruchomości, a nie poszczególnych lokali mieszkalnych i wobec tego powódka nie mogła skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a jedynie całej nieruchomości. W podobnym stanie faktycznym wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 23 października 2013 r. (II SA/Kr 870/13, Rzeczposp. PCD 2013/281/7) i Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2010 r. (II CSK 629/09, LEX nr 736478).

Mając powyższe na względzie Sąd w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo w niniejszej sprawie uznając je jako nieusprawiedliwione co do zasady.

Wobec powyższego zbędne było badanie czy istotnie powódce przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu z uwzględnieniem bonifikaty.

Powódka jako strona przegrywająca proces obowiązana by była do zwrotu pozwanym kosztów poniesionych przez nich dla celowej obrony w wysokości po 7.200 zł, łącznie 14.400 zł (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.U.2013.490 j.t. w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U.2015.1804) oraz uiszczenia brakującej części opłaty sądowej od pozwu w kwocie 16.347 zł. Sąd jednak w pkt 2 wyroku odstąpił od tej ogólnej zasady i zastosował art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania powódki kosztami procesu ponad dotychczas poniesione. Jak stanowi bowiem art. 102 k.p.c. Sąd może odstąpić od obciążenia strony przegrywającej proces kosztami postępowania z uwagi na szczególne okoliczności. Zdaniem Sądu, okoliczności takie w niniejszej sprawie wystąpiły. Powódka może mieć subiektywne odczucie naruszenia przez pozwanych prawa pierwszeństwa z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Kwestia czy do naruszenia tego prawa doszło może być przesądzona jednak w odrębnym procesie – o zapłatę odszkodowania, co wiąże się z koniecznością wyłożenia kolejnych kosztów. W ocenie Sądu obciążenie powódki wysokimi kosztami zastępstwa procesowego pozwanych i brakującą opłatą sądową, w ustalonej sytuacji materialnej powódki oraz przy uwzględnieniu, że pozwani są osobami prawnymi, funkcjonującymi stale w obrocie cywilnym i posiadającymi stałą obsługę prawną, naruszałoby poczucie sprawiedliwości.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz