

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 lipca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz**

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. S.**

przeciwko: **Miastu P. – reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta P.**

### **o zapłatę**

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanego, a w pozostałej części nie obciąża powódki tymi kosztami.

SSO /-/ M. Inerowicz

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2017r. powódka A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 274.767 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 4 lutego 2016r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w P., na podstawie umowy najmu łączącej powódkę z Zespołem Szkół Rolniczych w P., zawartej na czas trwania stosunku pracy powódki, zawartego na czas nieokreślony. Pozwany zawiadomił powódkę o możliwości wykupu przedmiotowego lokalu za cenę równą jego wartości wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 305.297 zł. W dniu 20 grudnia 2001r. powódka złożyła do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) oświadczenie woli o skorzystaniu z przysługującego jej pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowego lokalu wyrażając zgodę na nabycie lokalu, jednakże z uwzględnieniem bonifikaty w wysokości 90% wartości lokalu na podstawie art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z uchwałą Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. Powódka podała, że domaga się odszkodowania za szkodę, którą poniosła w związku z pozbawieniem jej możliwości realizacji przysługującego jej roszczenia o wykup przedmiotowego lokalu z 90% bonifikatą. Kwota, której domaga się powódka stanowi różnicę pomiędzy kwotą ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego 305.297 zł a kwotą, za którą powinien być nabyty przez powódkę przedmiotowy lokal po uwzględnieniu bonifikaty tj. 30.530 zł. W kolejnym piśmie procesowym z dnia 18 kwietnia 2018r. powódka podniosła, że fakt nieudzielenia powódce bonifikaty jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego tj. zasadami lojalności i uczciwości.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 8 marca 2018r. pozwany Miasto P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, z uwagi na upływ trzyletniego terminu wynikającego z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. wskazując, że już od otrzymania pisma z dnia 21 lipca 2014r. miała pełną świadomość, że w przypadku braku jej zgody na nabycie lokalu w pełnej wysokości utraci prawo pierwszeństwa do nabycia przedmiotowego lokalu. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powódki, że skoro obowiązywała ją umowa o pracę zawarta na czas nieokreślony, to również umowa najmu lokalu mieszkalnego miała charakter umowy zawartej na czas nieoznaczony, a nie terminowy. Pozwany podniósł, że wniosek powódki o wykup lokalu nie podlegał ani pod działanie ustawy o gospodarce nieruchomości, ani uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. Pozwany wskazał, że zasadnie więc wniosek powódki został rozpatrzony negatywnie bowiem pierwszeństwo w nabyciu lokalu przysługiwało najemcom lokali, jeżeli najem zawarty był na czas nieokreślony, a dodatkowo nieruchomość, w której znajdował się lokal powódki nie znajdowała się w zasobach Miasta P. zarządzanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. Pozwany wskazał, że w jego ocenie wobec tego, że powódka nie złożyła określonego oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na nabycie lokalu za cenę określoną w zawiadomieniu z dnia 12 czerwca 2014r., utraciła tym samym praw wynikające z obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a pozwany miał podstawę zbyć całą nieruchomość innemu podmiotowi. Pozwany podniósł również, że powódka nie ponowiła wniosku o sprzedaż lokalu nr (...) pomimo przejścia przez nią na emeryturę i tym samym zmiany charakteru umowy – na umowę na czas nieokreślony.

23 października 2017r. referendarz sądowy oddalił wniosek powódki o zwolnienie od kosztów sądowych w niniejszej sprawie. Postanowieniem z dnia 24 listopada 2017r. Sąd, po rozpoznaniu skargi powódki na orzeczenie referendarza z dnia 23 października 2017r., zmienił to postanowienie w ten sposób, że zwolnił powódkę od kosztów sądowych w zakresie opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 2.000 zł.

### **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 I. (...) przy ul. (...). Od tego czasu powódka zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy powódki (§ 2 umowy). Stosunek pracy powódki z Zespołem Szkół Rolniczych w P. w zawodzie księgowej trwał do dnia 31 lipca 2002r. 1 sierpnia 2002 r. A. S. przeszła na emeryturę. Po przejściu na emeryturę powódka nie zawierała nowej umowy najmu dotyczącej przedmiotowego lokalu i nadal w nim zamieszkuje. Nieprzerwanie uiszcza też czynsz najmu za lokal, nie ma zaległości.

Dowód: umowa najmu z dnia 01.07.1988 r. (k. 9-14), zeznania powódki A. S. (min. 3– min. 24 e – protokołu z dnia 26 czerwca 2018 k. 195-196, k. 197 CD).

Decyzją z dnia 31 lipca 1998r. Kierownika Urzędu Rejonowego w P. nieruchomość położona przy ul. (...) została oddana w trwały zarząd Zespołowi Szkół (...) w Gospodarce Żywnościowej im. M. D. dla prowadzenia działalności oświatowej na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Na nieruchomościach położonych przy ul. (...), sąsiadujących z nieruchomością przy ul. (...), posadowione są budynki mieszkalne, w których – podobnie jak w budynku internatu przy ul. ul. (...) – zamieszkiwali, jako najemcy, pracownicy Zespołu Szkół (...). W budynkach przy ul. (...) znajduje się łącznie 30 lokali mieszkalnych, których najemcom pozwany stworzył możliwość wykupu tych lokali z bonifikatą. W budynku internatu znajdują się 3 lokale mieszkalne, w tym powódki, które nie zostały wykupione przez najemców.

Dowód: decyzja z dnia 31 lipca 1998r. (k. 202-203), zeznania świadka Z. G. (min., 3:46 – 21:16 e-protokołu z dnia 17 maja 2018r., k. 170-171, k. 178 CD), zeznania powódki A. S. (min. 3– min. 24 e – protokołu z dnia 26 czerwca 2018 k. 195-196, k. 197 CD).

Pismem z 20 grudnia 2001 r., złożonym 27 grudnia 2001r., powódka zwróciła się do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 23 stycznia 2002 r. Zarząd Komunalnych 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. 15-16), pismo ZKZL z dnia 23.01.2002 r. (k. 17), zeznania powódki A. S. (min.3– min. 24 e – protokołu z dnia 26 czerwca 2018 k. 195-196).

Na mocy decyzji z dnia 18 czerwca 2002r. - w celu oddzielenia budynków mieszkalnych - Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego dokonał podziału nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) – działki na 14/43 na działki o nr (...).

Dowód: decyzja z dnia 18.06.2002r. (k. 200), mapa (k. 201).

W dniu 17 października 2000r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę Nr XLV/532/III/2000 w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Zgodnie z § 1 uchwały wyrażono zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w wysokości 65%. Po zastosowaniu ww. bonifikaty zezwolono się na 1,5% bonifikaty za każdy pełen rok zamieszkiwania w lokalu.

W dniu 1 sierpnia 2002r. powódka przeszła na emeryturę.

W dniu 13 października 2009r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych. W treści § 1 uchwały ustalono, że do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczone są samodzielne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Miasta P., bądź w których wyodrębniono już lokale mieszkalne. W § 5 postanowiono, że traci moc uchwała Nr XLV/532/III/2000 w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

25 lutego 2014r. Rada Miasta P. podjęło uchwałę nr LXIII/985/VI/2014 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta P. na lata 2014-2018r. W § 5 ust. 1 uchwały postanowiono, że Miasto P. może sprzedawać lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lub w trybie bezprzetargowym. Miasto P. będzie sprzedawać średniorocznie 200 lokali. W § 5 ust. 6 ww. uchwały z 2014r., uregulowano, że najemcy lokali stanowiących własność Miasta P., jak również najemcy lokalu, które w okresie obowiązywania uchwały staną się własnością Miasta P., którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali do dnia 31 grudnia 2008r. zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych.

W dniu 25 lutego 2014r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr LXIII/985/VI/2014 w sprawie bonifikaty dla Uniwersytetu Przyrodniczego w P. od ceny sprzedaży nieruchomości oraz udziału w nieruchomości położonych w P. w rejonie ul. (...), na mocy której wyrażono zgodę na udzielenie Uniwersytetowi Przyrodniczemu bonifikaty pod warunkiem m.in. nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych znajdujących się z budynkach położonych w nieruchomościach przez ich najemców stosownie do art. 34 ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dowód: uchwała nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17.10.2000r. wraz z uzasadnieniem (k. 25-27), uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 13.10.2009r. (k. 19-21), uchwała nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta P. z dnia 25.02.2014r. (k. 28-43 i k. 164-166), zeznania powódki A. S. (min.3– min. 24 e – protokołu z dnia 26 czerwca 2018 k. 195-196).

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 XLV/532/III/2000 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 XLV/532/III/2000 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. Pismo to zostało doręczone pełnomocnikowi powódki w dniu 21 lipca 2014r.

W kolejnym piśmie, z 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 skorzystania 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. Pismo to zostało doręczone pełnomocnikowi powódki w dniu 3 września 2014r.

W odpowiedzi na powyższe pismo powódka pismem z dnia 8 września 2014r. zwróciła się do Miasta P. o poinformowanie jej w jakim terminie i na jakich warunkach doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego w P..

Pismem z dnia 17 września 2014r., doręczonym 19 września 2014r., Miasto P. poinformowało powódkę, że przedmiotowa nieruchomość została sprzedana aktem notarialnym z dnia 1 września 2014r. (rep. A 6296/2014) w trybie bezprzetargowym na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego w P. z 99% bonifikatą za kwotę 333.000 zł na cele: oświatowe, naukowe i badawczo-rozwojowe, niezwiązane z działalnością zarobkową.

Dowód: pismo UM P. z 12.06.2014 r. (k. 18), pismo powódki z dnia 10.07.2014r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k. 22 – 24), pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 21.07.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 44 i k. 145-146), pismo powódki z dnia 25.07.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k.45-47), pismo Prezydenta Miasta P. z dnia 3.09.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 48 i k. 147-148), pismo powódki z dnia 8.09.2014r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k. 49-50 i k. 149), pismo Miasta P. z dnia 17.09.2014r. (k.

51), protokół rokowań z dnia 26.08.2014r. (k. 158-163), zeznania powódki A. S. (min.3– min. 24 e – protokołu z dnia 26 czerwca 2018 k. 195-196).

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2015 r. powódka A. S. wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie XVIII C 1750/15 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.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo w sprawie o sygn. XVIII C 1750/15.

Dowód: pozew z dnia 24.08.2015r. (k. 3- 12 akt sprawy XVIII C 1750/15), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 stycznia 2016r. (k. 106 akt sprawy XVIII C 1750/15).

Pismem z 18 stycznia 2016r., doręczonym również 18 stycznia 2016r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kwoty 274.767,30 zł tytułem odszkodowania za sprzedaż lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. z naruszeniem pierwszeństwa nabycia przysługującego powódce w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Powódka powołała się na treść przepisu art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany odmówił wypłaty odszkodowania nie znajdując podstaw do zapłaty żądanej przez powódkę kwoty tytułem odszkodowania.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 18.01.2016r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k. 52-53), odpowiedź na wezwanie z dnia 28.01.2016r. (k. 54).

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach sprawy XVIII C 1750/15, jak również o zeznania świadka Z. G. oraz zeznania powódki.

Autentyczność oraz treść dokumentów nie była pomiędzy stronami sporna, a Sąd nie dopatrył 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 świadka Z. G., a także powódki, gdyż były one szczerze i spontaniczne. Podkreślić jednak należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny, a spór pomiędzy stronami sprowadzał się do kwestii związanych z wykładnią przepisów materialnoprawnych. Z tego też względu ww. dowody z zeznań świadka i powódki uzupełniały jedynie fakty wynikające z dowodów z dokumentów. Z tego też względu, Sąd oddalił wniosek powódki o przesłuchanie pozostałych świadków, gdyż był to dowód zbędny dla rozstrzygnięcia (art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc). W sprawie istotny bowiem stan prawny nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny powódki, w szczególności charakter umowy najmu lokalu jaki łączył powódkę jako najemcę z wynajmującym.

### ***Sąd zważył co następuje.***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się odszkodowania w kwocie 274.767 zł w związku z niemożnością nabycia przez nią jako najemcy od pozwanego na preferencyjnych warunkach (z bonifikatą 90% wartości nieruchomości) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...) w P..

A. S. odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego upatrywała w naruszeniu przez niego przepisów art. 34 ust. 1 pkt. 3, ust. 4, 5 i 7 oraz art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., nr 121 j.t., zwanej dalej ugn).

W momencie złożenia przez powódkę wniosku o wykup przedmiotowego lokalu w 2014r. przesłanką uzyskania prawa pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowego lokalu (odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w gruncie) było to, aby lokator był najemcą na czas nieoznaczony. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującego w dniu zawiadomienia powódki o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu na sprzedaż, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216 a, przysługuje osobie, która m.in. jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. W myśl natomiast art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę wskazaną w art. 34 ust. 1 pkt. 3 tj. najemcę zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Nadto z art. 34 ust. 1 pkt. 5 ww. ustawy wynika, że najemca korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie. Z kolei art. 34 ust. 1 pkt. 6b ustawy przewiduje, że w przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa m.in. w ust. 1 pkt 3, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali (art. 34 ust. 7 ugn).

W myśl art. 67 ust. 1 ugn. cenę ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej (art. 67 ust. 1 a ugn). Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3 a. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości (art. 67 ust. 3 a ugn). Zgodnie zaś z art. 68 ust. 1 ugn właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny udzielonej zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt. 7 ugn, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się, w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnej nieruchomości (art. 68 ust. 1 b ugn).

W myśl art. 36 ugn w przypadku naruszenia przez właściwy organ albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 ugn oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60 ust. 2 pkt. 1 ugn, przepisów art. 34 ust. 1-5 i 7 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 2.09.2010r., I ACa 274/10, Lex nr 1120105, wyrok SA w Warszawie z dnia 2.12.2005r., I ACa 428/15, Lex nr 1979339, wyrok SN z dnia 25.03.2004r. II CK 268/03, Lex nr 347269, wyrok SN z dnia 7.07.2011r. II CSK 411/10, Lex nr 1050456).

Zasady te określone zostały w przepisach kodeksu cywilnego, przede wszystkim w art. 417 § 1 kc, zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Przepis art. 417 § 1 k.c. przyjmuje, że przesłanką odpowiedzialności jest wykonywanie władzy publicznej niezgodnie z prawem, co oznacza, że wykonującemu władzę publiczną – bez względu na sposób i formę działania – można

postawić zarzut działania z naruszeniem prawa. Od strony podmiotowej przepis ten wprowadza zasadę, że za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu władzy publicznej odpowiada ta osoba prawna, z którą związana jest jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej lub osoba fizyczna wykonująca uprawnienia władzy publicznej. Chodzi tu więc o odpowiedzialność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub innej osoby prawnej wykonującej władzę publiczną z mocy prawa. Art. 417 § 1 k.c. jest zatem podstawą odpowiedzialności gminy. Pojęcie „wykonywanie władzy publicznej” określone w art. 417 § 1 k.c. obejmuje tylko takie działania, które ze swej istoty, a więc ze względu na charakter i rodzaj funkcji przynależnej władzy publicznej, wynikają z kompetencji określonych w samej Konstytucji oraz innych przepisów prawa. Ich wykonywanie z reguły łączy się z możliwością władczego kształtowania sytuacji jednostki. Chodzi zatem o działanie w takim obszarze, w którym może dojść do naruszenia prawa i wolności jednostki ze strony władzy publicznej. Odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c. odnosi się wyłącznie do szkód wyrządzonych niezgodnym z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej. Przy stosowaniu art. 417 § 1 k.c. przesłankę bezprawności ujętą w formule „działanie lub zaniechanie niezgodne z prawem” należy ujmować ściśle, jako zaprzeczenie zachowania uwzględniającego nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej. Dla przyjęcia odpowiedzialności z art. 417 § 1 k.c. nie ma znaczenia wina bezpośredniego sprawcy. Nie ma znaczenia formalny status osoby będącej sprawcą szkody, lecz charakter i rodzaj podejmowanych przez nią czynności, jako związanych z wykonywaniem władzy publicznej mieszczącej się w obszarze kompetencji danej instytucji. Nie ma więc potrzeby ustalania osoby bezpośredniego sprawcy szkody, lecz wystarczy ustalenie istnienia związku między wykonywaniem władzy publicznej, czyli funkcjonowaniem danej instytucji a szkodą. (por.: G. Bieniek [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, St. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, Tom 1, LexisNexis, wydanie 9, ss. 335-359). Aby przypisać jakiegokolwiek podmiotowi (w tym jednostce samorządu terytorialnego) odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego muszą zostać spełnione łącznie trzy przesłanki: powstanie szkody - uszczerbku w dobrach osoby poszkodowanej; szkoda spowodowana być musi przez zachowanie (działanie/zaniechanie) określonego podmiotu; pomiędzy szkodą a zachowaniem podmiotu potencjalnie odpowiedzialnego musi zaistnieć związek przyczynowy. Czyn sprawcy pociągający za sobą odpowiedzialność cywilną musi być bezprawny, a więc niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego. Dla oceny odpowiedzialności cywilnej z tytułu czynu niedozwolonego koniecznym jest wykazanie powyższych przesłanek odpowiedzialności.

W ocenie Sądu, działania pozwanej Gminy, zmierzające do sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P. nie były bezprawne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że sporna nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży dopiero w 2014r. w konsekwencji podjęcia przez Radę Miasta P. uchwały z 25 lutego 2014r. nr (...) w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta P. na lata 2014-2018r. W § 5 ust. 1 uchwały postanowiono, że Miasto P. może sprzedawać lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lub w trybie bezprzetargowym. Jednocześnie w § 5 ust. 6 ww. uchwały z 2014r., uregulowano, że najemcy lokali stanowiących własność Miasta P., jak również najemcy lokalu, które w okresie obowiązywania uchwały staną się własnością Miasta P., którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali do dnia 31 grudnia 2008r. zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych.

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.

Powyższe zawiadomienie niewątpliwie spełniało warunki opisane w art. 34 ust. 4 i 5 ugn. W sprawie w istocie spornym było, czy pozwany winien zaproponować powódce nabycie lokalu na warunkach wynikających z treści uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych, a więc z bonifikatą w łącznej wysokości 90%. Zgodnie z § 1 tej uchwały wyrażono zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w wysokości 65%. Po zastosowaniu ww. bonifikaty zezwolono się na 1,5% bonifikaty za każdy pełen rok zamieszkiwania w lokalu.

Powódka mogła zaś zachować uprawnienia wynikające z treści uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych, jeżeli złożyłaby, jako najemca lokalu na czas nieoznaczony, wniosek o sprzedaż lokali do dnia 31 grudnia 2008r.

Zdaniem Sądu powódka nie złożyła skutecznie takiego wniosku w terminie do dnia 31 grudnia 2008r., a bezspornym było, że po tej dacie nie składała żadnego wniosku.

Jak wynika z ustaleń Sądu, powódka złożyła bowiem jeden wniosek z 20 grudnia 2001r., który wpłynął do pozwanego 27 grudnia 2001r. Wniosek ten nie był jednak uzasadniony i pozwany słusznie załatwił go odmownie. Po pierwsze – co również było poza sporem – w ww. dacie sporna nieruchomość nie była w ogóle przeznaczona do sprzedaży, co jest podstawową przesłanką powstania prawa pierwszeństwa nabycia lokalu. W tym czasie nieruchomość, w której znajdował się przedmiotowy lokal pozostawał w zarządzie dyrektora Zespołu Szkół (...) i nie został przejęty do zasobów komunalnych (mieszkaniowych) przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych.

Poza tym powódka – co było przedmiotem sporu między stronami – w ww. dacie nie spełniała istotnego warunku, a mianowicie nie była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. – na czas nieoznaczony.

Z treści § 2 umowy najmu z dnia 1 lipca 1988r. wynika jednoznacznie, że umowa ta została zawarta na czas trwania stosunku pracy, a więc na czas ograniczony - wyznaczony trwaniem stosunku pracy. Nawet zatem jeśli umowa o pracę była na czas nieoznaczony, to nie można uznać, żeby automatycznie umowę najmu również należy uznać na czas nieoznaczony. Gdyby bowiem taka była wola stron tej umowy, to nie było przecież żadnych prawnych ani faktycznych przeszkód, aby zawrzeć umowę najmu również na czas oznaczony. Powyższej konstrukcji nie można zatem uznać za przypadkowej.

Należało dalej zbadać jaki charakter miała ta umowa w dniu złożenia przez A. S. wniosku o wykup lokalu w dniu 27 grudnia 2001r.

Podkreślenia wymaga bowiem, że przedmiotowy lokal wynajmowany przez powódkę był tzw. mieszkaniem zakładowym. Początkowo istniało pojęcie „mieszkania funkcyjnego”, które pojawiło się w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974r. – Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r., nr 30, poz. 165 ze zm.), obowiązującej od 1 sierpnia 1974r. do 11 listopada 1994r. i funkcjonowało do końca 1987r. tj. do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 16 lipca 1987r. o zmianie ustawy Prawo lokalowe, która w miejsce instytucji mieszkań funkcyjnych wprowadziła instytucję „mieszkań zakładowych”. Z dniem 1 stycznia 1988r. dotychczasowe mieszkania funkcyjne stały się mieszkaniami zakładowymi.

W myśl art. 57 ust. 1 Prawa lokalowego, umowa najmu mieszkania zakładowego mogła ulec rozwiązaniu przez wynajmującego: a) w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu, b) czasie trwania stosunku pracy - jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów, c) jeżeli w mieszkaniu opuszczonym przez pracownika pozostały inne osoby. W momencie obowiązywania ww. przepisu stosunek pracy powódki nawiązany z Zespołem Szkół Rolniczych w P. nadal trwał, nie mogło być zatem mowy o spełnieniu się przesłanki z art. 57 ust. 1 a). Z okoliczności faktycznych sprawy nie wynika także, żeby doszło do wypowiedzenia najmu powódce, czy też, że zaszła przesłanka z art. 57 ust. 1 c) ustawy. Umowa najmu przedmiotowego lokalu nie uległa zatem rozwiązaniu.

Następnie ustawa Prawo lokalowe została uchylona przez ustawę z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1994.105.509), która weszła w życie 12 listopada 1994r. W ustawie tej najem tzw.



mieszkań zakładowych (dawnych mieszkań funkcyjnych) nie został uregulowany. Zgodnie natomiast z przepisem art. 58 ust. 1 ww. ustawy umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony. Powódka w momencie wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1994, nr 105, poz. 509 za zm.) tj. w dniu 12 listopada 1994r. w dalszym ciągu była zatrudniona w Zespole Szkół Rolniczych. Zatem zgodnie z przepisem art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych umowa najmu z dnia 1 lipca 1988r. nie stała się umową zawartą na czas nieoznaczony, lecz stała się umową na czas oznaczony, jako związana ze stosunkiem pracy. Powyższe oznacza, że zgodnie z brzmieniem ustawy o najmie lokali mieszkalnych umowa najmu z dnia 1 lipca 1988r. została przekształcona w umowę najmu zawartą na czas oznaczony (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 23 listopada 2014r. III APa 21/14, KSAG-2015/1/292-317).

Sąd miał również na względzie art. 12 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014r., poz. 1381), zgodnie z którym umowy najmu lokali mieszkalny mieszczących się w przekazanych gminie budynkach przekształcają się z mocy prawa z dniem przekazania w umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Do umów tych mają zastosowanie przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Niniejsza ustawa nie znalazła jednak również zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż szkoła, z którą powódka zawarła umowę najmu nie była przedsiębiorstwem państwowym.

Poddając analizie stan prawny sprawy należało mieć na uwadze również to, że zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Dz.U.2014.150) w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Z bezspornych okoliczności faktycznych sprawy wynika, że żadna z ww. przesłanek przekształcenia umowy najmu lokalu w umowę zawartą na czas nieoznaczony nie zaistniała, w szczególności nie doszło ani do likwidacji, ani do przekształcenia, ani upadłości zakładu pracy, jak również nie miało miejsca przeniesienie własności budynków mieszkalnych na inną osobę. W dalszym ciągu zatem umowa najmu lokalu z dnia 1 lipca 1988r. była umową zawartą na czas oznaczony.

W dniu 1 sierpnia 2002r. powódka przeszła na emeryturę i wówczas nie doszło wprawdzie do podpisania nowej umowy, jednakże zdanie Sądu, w sposób dorozumiany, na zasadzie czynności konkludentnych, doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Na gruncie prawa polskiego zawarcie umowy, w tym również umowy najmu, może nastąpić w różny sposób, np. poprzez złożenie i przyjęcie oferty, w drodze rokowań, ale tylko wtedy, gdy strony zgodnie dochodzą do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego. Efektem osiągnięcia takiego porozumienia jest zawarcie umowy o uzgodnionej treści, co może nastąpić w formie pisemnej, ustnej albo przez podjęcie działań wyczerpujących elementy istotne danej umowy. Wówczas mamy do czynienia z zawarciem umowy w sposób dorozumiany. Zgodnie z przepisem art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, która ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Podkreślić zatem należy, że czynność prawna dokonana przez fakty konkludentne oznacza jedynie formę wyrażenia oświadczenia woli, którego treść jest niewątpliwa. Stwierdzając zawarcie umowy w sposób dorozumiany szczególnie wnikliwej ocenie należy poddać nie tylko interpretację treści umowy, ale także zachowania stron, które miałyby wyrażać wolę zawarcia owej umowy oraz samą wolę stron, biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności towarzyszące tym zdarzeniom.

W świetle powyższych rozważań, w ocenie Sądu, zachowanie się stron od 1 sierpnia 2002r. (powódka zajmowała lokal i płaciła wskazany czynsz, a pozwany nie sprzeciwiał się temu) w pełni uzasadnia wnioski, że pomiędzy nimi nawiązał się stosunek najmu przedmiotowego lokalu i to na czas nieoznaczony. Okoliczności tej strony nie kwestionowały.

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że A. S. w dniu 27 grudnia 2001r. nie złożyła skutecznego wniosku o wykup lokalu, gdyż wówczas sporny lokal (nieruchomość) nie był w ogóle przeznaczony do sprzedaży, jak i nie była ona

najemcą lokalu na czas nieoznaczony. Powódka po 1 sierpnia 2002r., a przed 31 grudnia 2008r. nie ponowiła swojego wniosku, a zatem nie zaistniała sytuacja z § 5 ust. 6 uchwały Rady Miasta P. z 25 lutego 2014r. nr (...) tj. powódka nie zachowała uprawnień wynikających z treści uchwały nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta P. z dnia 17 października 2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkaniowych.

25 lutego 2014r. Rada Miasta P. podjęła uchwałę nr LXIII/985/VI/2014 w sprawie bonifikaty dla (...) Przyrodniczego w P. od ceny sprzedaży nieruchomości oraz udziału w nieruchomości położonych w P. w rejonie ul. (...), na mocy której wyrażono zgodę na udzielenie Uniwersytetowi Przyrodniczemu bonifikaty pod warunkiem m.in. nieskorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych znajdujących się z budynkach położonych w nieruchomościach przez ich najemców stosownie do art. 34 ust. 1 pkt. 3 w zw. z art. 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uchwała ta miała podstawę w treści art. 68 ust. 1 b ugn.

W ocenie Sądu, skoro powódka nie spełniała warunku z § 5 ust. 6 uchwały nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta P. z dnia 25 lutego 2014r., to do ustalenia ceny za nabycia spornego lokalu wraz z udziałem w gruncie znajdowały zastosowanie przepisy art. 67 ust. 1, 1 a, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. cenę nieruchomości należało ustalić na podstawie jej rynkowej wartości, co pozwany faktycznie uczynił.

Zdaniem Sądu zatem, pozwany zasadnie złożył powódce ofertę wykupu przedmiotowego lokalu po cenach rynkowych, a nie jak domagała się tego powódka – z 90% bonifikatą. Pozwany informując A. S., pismem z dnia 12 czerwca 2014r., że 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 oraz informując, 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, działał zgodnie z prawem.

W dalszej kolejności wskazać należy, że powódka kwestionowała również de facto prawidłowość oszacowania przez Miasto P. wartości przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w gruncie, twierdząc, że jest zawyżona. Zgodnie z treścią art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z kolei w myśl § 2 tego przepisu w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkoda nie wyrządzono.

Roszczenie poszkodowanego obejmuje więc poniesione przez niego straty oraz korzyści, które mógłby odnieść gdyby szkody nie wyrządzono. Są to dwie postaci szkody, które w ramach obowiązującej zasady kompleksowego naprawienia szkody i różnicowego charakteru odszkodowania obowiązują w kodeksie cywilnym. Podstawową bowiem funkcją odszkodowania jest kompensacja, co oznacza, że odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszonych zdarzeniem wywołującym szkodę, obejmując to, co uszło z majątku poszkodowanego na skutek tego zdarzenia (tzn. strata) lub do niego nie weszło (utrącona korzyść); (por. Aleksandra Duży, Dyferencyjna metoda ustalania wysokości szkody, PiP.1993.10.55; Agnieszka Rzetecka-Gil, Komentarz do art.361 Kodeksu cywilnego, publ. Lex; W. Czachórski, Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 118; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2008, nb 233; A. Szpunar, Ustalenie odszkodowania według przepisów kodeksu cywilnego, NP 1965, nr 4, s. 334 i n., a także wyrok SN z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 423/06, LEX nr 277311; wyrok SA w Katowicach z dnia 13 listopada 2008 r., V ACa 247/09, Biul. SA Ka 2009/3/30-31). W tym miejscu wskazać należy, że utracone korzyści (lucrum cessans) obejmują tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie owe zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą). Chodzi o uwzględnienie wszelkich następstw określonego zdarzenia dla majątku poszkodowanego, a więc nie tylko bezpośrednich skutków dla poszczególnych dóbr (np. uszkodzeń samochodu, mieszkania), ale i dalszych konsekwencji dla wszelkich dóbr składających się na majątek poszkodowanego (np. możliwości wykonywania zawodu, zamieszkania). O ile ustalenie stanu rzeczywistego jest

względnie łatwe, to określenie stanu hipotetycznego sprawa z reguły trudności. W ocenie Sądu, powódka nie wykazała zatem powództwa nie tylko co do zasady, ale również co do wysokości. A. S. nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia aktualnej rynkowej wartości przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w gruncie, a tym samym wartości ewentualnie poniesionej przez siebie szkody w związku z niedojszciem do skutku umowy sprzedaży tego lokalu, z uwzględnieniem prawa pierwszeństwa nabycia. Dowód ten mógłby bowiem pozwolić na oszacowanie aktualnej wartości rynkowej lokalu, gdyż od 2014r. - kiedy to doszło do wyceny przedmiotowego lokalu przez pozwanego – do chwili obecnej wartość tego lokalu mogła ulec (istotnej) zmianie. W konsekwencji powyższego, powództwo również nie mogło zostać uwzględnione.

Nie można zasadnie twierdzić, że pozwany swoim działaniem, bądź zaniechaniem naruszył zasadę pierwszeństwa przewidzianą w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonując sprzedaży przedmiotowego lokalu na rzecz Uniwersytetu Przyrodniczego. Powódka bowiem stosownie z formalnymi wymogami została zawiadomiona o przeznaczeniu wynajmowanego przez nią lokalu na sprzedaż za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz została poinformowana o przysługującym jej prawie pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu oraz terminie do złożenia stosownego oświadczenia o woli nabycia lokalu. Na marginesie wskazać należy, że Sąd nie w pełni zgodził się z twierdzeniami strony pozwanej, iż możliwość udzielenie bonifikaty w cenie sprzedaży lokalu jest jedynie uprawnieniem pozwanego, a nie jego obowiązkiem.

Wprawdzie przepis art. 68 ust. 1 ugn stanowi, że właściwy organ „może udzielić” bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli, w szczególności, nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, ale przepis ten należy wyklądać w ten sposób, że jeśli pozwany uchwalił stosowne akty prawa miejscowego, szczegółowo normujące kwestie związane z wykupem mieszkań, w tym wysokość przyznanej bonifikaty, to w takim wypadku winien realnie umożliwić najemcom wykup zajmowanych przez nich lokali, z uwzględnieniem uchwalonych bonifikat. Samo zatem udzielenie (uchwalenie) bonifikaty jest fakultatywne w tym jedynie znaczeniu, że podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa (por. wyrok WSA z 18.09.2013r., I SA/WA 60/13, Lex 1391584). Jednakże w sytuacji gdy taka bonifikata została wprowadzona, to organ ma obowiązek stosować ją w sposób ścisły (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 26.10.2012r., I SA/Wa 1102/12, Lex nr 1240151).

Ostatecznie, choć już tylko dodatkowo, należało odnieść się do zarzutu przedawnienia. W ocenie Sądu o tym, że lokal mieszkalny stanowi własność Uniwersytetu Przyrodniczego, w związku z czym nie może być sprzedany A. S., a zatem o ewentualnej szkodzie (jak i osobie zobowiązanej do jej naprawienia) powódka dowiedziała się najpóźniej w dacie otrzymania pisma pozwanego z dnia 17 września 2014r., co nastąpiło – poprzez doręczenie jej pełnomocnikowi - w dniu 19 września 2014r. Zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym powódka dowiedziała się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia, a zatem roszczenie powódki uległoby przedawnieniu w dniu 19 września 2017r. A. S. skutecznie wniosła jednak pozew w niniejszej sprawie 15 września 2017r. (prezentata k. 2), a zatem przed upływem tego terminu. Wniesienie pozwu przerwało bieg przedawnienia roszczenia odszkodowawczego powódki. Sąd nie zgodził się z twierdzeniem strony pozwanej, że powódka miała świadomość wyrządzenia jej szkody już od 21 lipca 2014r., kiedy to jej pełnomocnik otrzymał pismo informujące ją, że w przypadku braku zgody na nabycie lokalu mieszkalnego za wskazaną przez pozwanego cenę utraci pierwszeństwo nabycia przedmiotowego lokalu. Należy bowiem podkreślić, że terminu z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.p.c., liczonego a tempore scientiae, nie należy wiązać ze świadomością prawną poszkodowanego, lecz ze świadomością co do faktu szkody oraz z wiedzą co do tego, kto jest za nią odpowiedzialny (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 25 maja 2017 r. VI ACa 263/16). Powódka zatem z pisma, które otrzymała w dniu 21 lipca 2014r. dowiedziała się jedynie o możliwości wyrządzenia jej szkody, a zatem na ten moment miała jedynie hipotetyczną wiedzę o szkodzie, która nastąpiła dopiero w dniu 1 września 2017r. z chwilą sprzedaży przedmiotowej nieruchomości Uniwersytetowi Przyrodniczemu, wcześniej natomiast przed tą datą szkoda w ogóle nie istniała. Wobec powyższego zarzut przedawnienia roszczenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

A. S. w toku procesu podniosła również, że fakt nieudzielenia powódce bonifikaty jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego tj. zasadami lojalności i uczciwości. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury zarzut nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 kc), nie może stanowić podstawy prawnej powództwa (w tym przypadku odszkodowawczego), a jedynie może stanowić element służący podjęciu obrony w procesie cywilnym przed dochodzonym przez powoda roszczeniem (wyroki SN z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 151/98, OSNC 1999, nr 7–8, poz. 134, z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, LEX nr 52556, SN z dnia 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, LEX nr 54371jak i wyrok z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, LEX nr 1228438).

Zdaniem Sądu, w świetle powyższych okoliczności, żądanie powódki o zasądzenie od pozwanego Miasta P. odszkodowania należało oddalić jako bezzasadne, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Powódka jako strona przegrywająca proces art. 98 k.p.c. obowiązana by była do zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd jednak kierując się poczuciem sprawiedliwości, z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego, odstąpił od obciążania powódki tymi kosztami w całości z uwagi na szczególnie uzasadniony wypadek niniejszej sprawy. A. S. została w niniejszej sprawie częściowo zwolniona od kosztów sądowych, z uwagi na to, że nie była w stanie bez uszczerbku koniecznego dla siebie utrzymania uiścić całej opłaty sądowej od pozwu tj. kwoty 13.739 zł. Wprawdzie zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi w razie przegrania sporu, ale – zdaniem Sądu – sytuacja materialna i życiowa powódki, która uzasadniała w niniejszej sprawie częściowe zwolnienie jej od kosztów sądowych – nie może pozostać poza uwagą Sądu orzekającego w sprawie. Zaznaczyć przy tym należy, że pełne i to wg. minimalnej stawki koszty zastępstwa procesowego pozwanego to kwota 10.800 zł. Pokrycie takich kosztów niewątpliwie byłoby dla powódki bardzo dużym obciążeniem.

Poza tym, powódka wytaczając powództwo miała subiektywne odczucie o zasadności jej roszczenia, w strona pozwana wygrywająca sprawę korzysta ze stałej obsługi prawnej i nie ponosi dodatkowych nakładów na prowadzenie procesu (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 4 stycznia 2018r. III AUa 461/17, Lex nr 2445201). Dodatkowo wskazać należy, że dochodzone roszczenie wymagało szczegółowej analizy stanu prawnego poprzez dokonanie subsumpcji stanu faktycznego do znajdujących zastosowanie w niniejszej sprawie norm prawnych, w rezultacie czego okazało się jednak, że roszczenie to powódce nie przysługuje (art. 102 k.p.c.). Z tego też względu Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego połowę tych kosztów (pkt. 2 wyroku).

SSO /-/ M. Inerowicz