

Sygn. akt V ACa 232/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Mariusz Wieki Sędziowie: SA (...)

SO del. Krzysztof Gajewski (spr.)

Protokolant: stażysta Dorota Fierek

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W. i D. W.

przeciwko Miastu B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 21 grudnia 2017r., sygn. akt I C 381/17

1. oddała apelację,
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,
3. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. na rzecz adwokata J. S. kwotę 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w której mieści się należny podatek od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 232/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 marca 2017r. powodowie S. W. i D. W. wnieśli o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem będzie przeniesienie na nich własności budynku mieszkalnego jednorodzinny wraz z częścią działki gruntu o powierzchni 97 m², nr ewidencyjnym (...), zabudowanej domem wielomieszkaniowym, a w części gruntu o powierzchni 97 m² domem jednorodzinny, ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w B., położonej w B. przy ul. (...), wynikającego z pierwszeństwa najemcy w nabyciu domu mieszkalnego, wybudowanego przez nich z własnych środków, na podstawie wydanego im pozwolenia na budowę.

W uzasadnieniu, powodowie wskazali, co następuje. W 1988r. S. i D. W. otrzymali od U. M. w B. zgodę na przeprowadzenie na własny koszt remontu w postaci odbudowy samodzielnego parterowego budynku przy ul. (...) w B.. Po wydaniu tej części nieruchomości i wykonaniu prac dostali przydział na odbudowany parter i w 1989r. zamieszkali w nim. W 2004r. podjęli działania w związku z zamiarem nadbudowy przedmiotowego budynku. W 2006r. Prezydent Miasta B. wydał decyzję nr (...) w dniu 14 marca 2006r., zgodnie z którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono im pozwolenia na rzezoną nadbudowę. Zdaniem strony powodowej pozwane miasto zmierza do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Planuje jej sprzedaż. W związku z tym roszczenie pozwu jest w pełni zasadne.

Wyznaczony dla powodów pełnomocnik z urzędu, pismem z dnia 8 lipca 2017r., sprecyzował roszczenie strony powodowej. Wskazał, iż pozwany winien złożyć oświadczenie następującej treści: „Działając w imieniu gminy-Miasta B., Prezydent Miasta B., uznając że powodom jako najemcom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, zobowiązuje się do zawarcia umowy sprzedaży i przeniesienia na rzecz powodów własności budynku mieszkalnego, jednorodzinnego wraz z częścią działki gruntu o powierzchni 97 m kwadratowych, nr ewidencyjnym (...), zabudowanej domem wielomieszkaniowym, a w części gruntu o pow. 97 m kwadratowych domem jednorodzinny, ujawnionej w KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy- wydział Ksiąg Wieczystych w B., położonej w B. przy ul. (...), za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto B. wniósł o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zdaniem strony pozwanej, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z następujących przyczyn. Pozwany potwierdził, iż powodowie zasiedlili lokal mieszkalny nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w B.. Stało się to na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 15 marca 1989r. W dniu 10 kwietnia 1989r. powodowie zawarli z Przedsiębiorstwem (...) w B. (obecnie spółka (...)) umowę najmu tego lokalu. Następnie dokonali oni na własne ryzyko nadbudowy budynku parterowego, w którym znajdował się rzeczony lokal. (...) w imieniu pozwanego informowała pozwanych, że konieczne stanie się zaproponowanie im lokalu zamiennego w związku z koniecznością opróżnienia budynku położonego przy ul. (...). W ocenie pozwanego powodowie nie wyrazili na to zgody. Nie reagowali też na kolejne propozycje strony pozwanej związane z potencjalnymi lokalami zamiennymi. Wobec powyższego Miasto B. na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wytoczyło przeciwko nim powództwo o rozwiązanie przez Sąd stosunku najmu i nakazanie opróżnienia lokalu. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszone, albowiem S. i D. W. zainicjowali postępowanie o przeniesienie na nich za wynagrodzeniem prawa własności części gruntu pozwanego. Zdaniem pozwanego powodowie opierają swoje żądanie na treści art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Stanowi on, iż w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków tj. jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zdaniem strony pozwanej takie sformułowanie przepisu wskazuje, że pierwszeństwo to aktualizuje się jedynie w przypadku, gdy Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego decyduje się na sprzedaż danego lokalu. Jednakże w niniejszej sprawie pozwany nie miał takiej intencji. Nadto pozwany podniósł również, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości stanowi ona działki ewidencyjne o nr (...). Wraz z posadowionymi na gruncie budynkami stanowią one całość i nie mogą być odrębnym przedmiotem własności. Natomiast powodowie domagają się przeniesienia na nich prawa własności jedynie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z częścią działki nr (...). Poza tym pozwany wskazał, że nieruchomość jest aktualnie poza obrotem prawnym. Do chwili sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży jest ona niedostępna dla osób ubiegających się o ich nabycie.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2017r. Sąd Okręgowy:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył powodów kosztami postępowania;
3. zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. na rzecz adwokata J. S. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych, powiększoną o należną stawkę 23% podatku VAT, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu;
4. kosztami sądowymi, od uiszczenia których powodowie byli zwolnieni, obciążył Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowie S. W. i D. W. na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 15 marca 1989r. zasiedlili lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w B.. 10 kwietnia 1989r. zawarli z Przedsiębiorstwem (...) w B. umowę najmu przedmiotowego lokalu - na czas nieokreślony. W związku z powiększeniem rodziny, powodowie dokonali za zgodą pozwanego, własnym kosztem i na własne ryzyko, inwestycji polegającej na nadbudowie budynku parterowego położonego przy ul. (...). W 2004r. otrzymali decyzję o warunkach zabudowy. Natomiast decyzją z dnia 14 marca 2006r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono powodom pozwolenia na budowę w postaci nadbudowy budynku mieszkalnego (oficyny) o poddasze użytkowe na działce nr (...) w B. przy ul. (...).

Działająca w imieniu pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. poinformowała powodów, że właściciel nieruchomości podjął decyzję o zaproponowaniu im zamiennego lokalu mieszkalnego z uwagi na konieczność opróżnienia przedmiotowego budynku. Powodowie nie wyrazili zgody na opróżnienie budynku. Nie reagowali również na kolejne propozycje dotyczące wskazywanych im potencjalnych lokali zamiennych. Pozwany wytoczył przeciwko nim powództwo o rozwiązanie przez Sąd stosunku najmu i nakazanie opróżnienia lokalu. Postępowanie zostało zawieszono z powodu wszczęcia przez powodów postępowania o przeniesienie na nich prawa własności części gruntu należącego do pozwanego.

Wyżej przedstawiony stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które uznane zostały za wiarygodne, albowiem zostały one sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Roszczenie powodów opiera się na normie prawnej wyrażonej w treści art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r. poz. 2147). Należy wskazać, że bezsporny był między stronami postępowania fakt nawiązania z pozwanym umowy najmu lokalu na czas nieokreślony.

Najistotniejsze w niniejszej sprawie jest jednak to, że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością wielolokalową i stanowi jedną, niepodzielną całość. Natomiast powodowie, żądając przeniesienia na nich prawa własności wyłącznie części nieruchomości, tj. zajmowanego lokalu -wnoszą tym samym o przeniesienie na nich części składowych tej nieruchomości, co nie jest możliwe na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podobnym gruncie rozpatrywał niemal analogiczną sprawę Sąd Najwyższy pod sygnaturą II CSK 629/09. Powód żądał w analizowanej przez Sąd Najwyższy sprawie zasądzenia stosownego odszkodowania tytułem pozbawienia go prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego. Sąd zważył, że zajmowany przez powoda lokal nie mógł być przedmiotem pierwszeństwa, albowiem nie stanowił on odrębnej nieruchomości i jako część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 maja 2010r., II CSK 629/09, Legalis nr 292015). Prawo pierwszeństwa dotyczy więc pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości rozumianej jako całość, nie zaś lokalu, czy składowej, niewydzielonej oraz nie stanowiącej odrębnego przedmiotu własności części.

Przepis, na który powołuje się strona pozwana (art. 34 ust. 7) wskazuje, że najemcy lokali mieszkalnych również mają prawo pierwszeństwa. Jednakże w takim przypadku lokale te muszą być wydzielone i stanowić odrębny przedmiot własności. Samo prawo pierwszeństwa w nabyciu nie powoduje automatycznie wyodrębnienia danego lokalu. Natomiast sama potencjalna możliwość wyodrębnienia lokalu powodów jako odrębnej nieruchomości nie

jest elementem wystarczającym i istotnym dla niniejszego postępowania. Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej.

Wreszcie, Sąd Najwyższy oraz Naczelny Sąd Administracyjny wskazywały niejednokrotnie, że samo uprawnienie do pierwszeństwa wynikające z art. 34 nie daje jednocześnie podstaw do wytoczenia przeciwko Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003r., III CKN 857/00, Legalis; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 7października 2014r., I ACa 894/14, Legalis nr 1163596; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 sierpnia 1998r., I SA 485/98, Legalis). Samo pierwszeństwo nie jest więc źródłem roszczenia. Osoba uprawniona nie może żądać w drodze sądowej realizacji tego pierwszeństwa (D. Pęchorzewski (red.), Gospodarka nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2014, Legalis). Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami a contrario oddalił powództwo (punkt 1 wyroku). W pozostałych punktach Sąd I instancji orzekła o kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., co nastąpiło przez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych dotyczących faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie istotnych okoliczności stanu faktycznego, a w konsekwencji sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że nie występują szczególne okoliczności sprawy przemawiające za traktowaniem powodów jako uprawnionych z tytułu pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a także art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowity brak uwzględnienia przez Sąd I instancji aktu prawa powszechnie obowiązującego w postaci uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia (...) r. w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta B. położonych przy ul. (...).

2) naruszenie prawa materialnego, tj. przepisów art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w zw. z art. 5 k.c., poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na niezasadnym uznaniu, iż powodom nie przysługuje dochodzone pozwem roszczenie, w szczególności poprzez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu przez Sąd 1 instancji, iż w okolicznościach sprawy przepisy te nie konstruują roszczenia po stronie najemców, które umożliwiłoby mu dochodzenie przed sądem powszechnym wydania oświadczenia woli zmierzającego do przeniesienia własności lokalu sprzedanego będącego przedmiotem najmu.

Wskazując na powyższe, wniesiono o zmianę w całości lub uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego jej rozpatrzenia, a także rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, dotyczy art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i nastąpiło przez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych dotyczących faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie istotnych okoliczności stanu faktycznego, a w konsekwencji błąd w poczynionych ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu szczególnych okoliczności sprawy przemawiających za traktowaniem powodów jako uprawnionych z tytułu pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie naruszenie prawa procesowego, w postaci naruszenia art. 227 k.p.c., nastąpiło przez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych dotyczących faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy podkreślić, że powyższe wnioski dowodowe zmierzały również do ukazania trybu respektowania zasady pierwszeństwa w odniesieniu do nieruchomości sąsiednich, gdyż w przypadku powodów Miasto B. wyjątkowo odstąpiło od ogólnie przyjmowanych rozwiązań, wyrażanych w wielu uchwałach Rady Miasta.

Ponadto należy podkreślić naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowity brak uwzględnienia przez Sąd I instancji aktu prawa powszechnie obowiązującego w postaci uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia (...) r. w sprawie sprzedaży części nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Miasta B. położonych przy ul. (...). Zważywszy, iż zgodnie z art. 87 Konstytucji RP akty prawa miejscowego są aktami powszechnie obowiązującego prawa RP, uchwała ta powinna być uwzględniona przez Sąd z urzędu i wyjaśniona w uzasadnieniu wyroku.

W zaskarżonym wyroku dokonano naruszenia prawa materialnego, tj. przepisów art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 z późn. zm.) w zw. z art. 5 k.c., poprzez błędną wykładnię polegającą na niezasadnym uznaniu, iż powodom nie przysługuje dochodzone pozwem roszczenie.

Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wprowadza kolejny, nieznanym ustawie o gospodarce nieruchomościami, warunek w postaci stanowiącej przez lokal powodów odrębnej nieruchomości – „lokale te muszą być wydzielone i stanowić odrębny przedmiot własności” (s. 6 uzasadnienia wyroku). Tak daleko idąca wykładnia wykracza znacznie poza materię ustawową, co jest niedopuszczalne w demokratycznym państwie prawnym.

Ponadto uszło uwagi Sądu, iż zasady ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego uległy zmianie po 11 września 2017 r. Z dniem 11 września 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie (...) (Dz. U. z 2017 r., Nr 1529), która równocześnie wprowadziła zmiany do szeregu innych aktów prawnych w tym, m.in. do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994, Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), co zdaniem skarżących miało wpływ na ich sytuację.

Zważywszy na społeczno-humanitarny charakter sprawy, w szczególności wyjątkowo niehumanitarne potraktowanie powodów (którzy zawierając autorytetowi podmiotów publicznych dokonali w istocie odbudowy wynajmowanego budynku) przez organ władzy publicznej – Prezydenta Miasta B. - sprawa powinna być traktowana ze względu na szczególne okoliczności sprawy i zasady współżycia społecznego, przy uwzględnieniu przepisów art. 5 k.c. z uwagi na zaistnienie przesłanek jego zastosowania. Tej możliwości Sąd I instancji nie wykorzystał.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 kpc. Zarzut naruszenia tego artykułu jest skuteczny, gdy uzasadnienie orzeczenia pozbawione jest elementów określonych w tym przepisie. Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia spełnia wymogi wynikające z w/w artykułu, zawiera bowiem wszystkie konieczne elementy, pozwalające prześledzić motywów, jakimi kierował się Sąd Okręgowy oraz tok jego rozumowania, co powoduje, iż orzeczenie nie uchyla się kontroli instancyjnej. Podkreślenia wymaga przy tym, iż nieuwzględnienie przez Sąd I instancji uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia 30 grudnia 2013r., nie może być rozpatrywana w kontekście braków uzasadniania, kwestia ta dotyczy bowiem przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego oraz jego efektów i z tego punktu widzenia należy ją rozpatrywać.

Sąd Apelacyjny, będąc jako instancja merytoryczna obowiązany poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193), uznał poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne za prawidłowe i w konsekwencji przyjął je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przedstawianie. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2013r. I CSK 156/13).

Za niezasadne uznać należało zarzuty dotyczące naruszenia art. 227 oraz 232 k.p.c., których skarżący dopatrywali się m.in. w oddaleniu przez Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 grudnia 2017r. złożonych przez nich wniosków dowodowych dotyczących przesłuchania świadków S. R., C. D., E. M. i A. J. (k. 83-83v). Odnosząc się do powyższej kwestii wskazania wymaga, iż zgodnie z art. 162 kpc strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne,

na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. W n/n sprawie mimo treści cytowanego przepisu pełnomocnik powodów nie wniósł do protokołu zastrzeżenia, w związku z treścią postanowienia z dnia 21 grudnia 2017r. (k. 83), a tym samym jego zarzuty w powyższym zakresie nie mogą być uwzględnione (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008r., III CZP 50/08, orz. Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006r., V CSK 237/06, orz. Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005r., III CZP 55/05).

Ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego oraz oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie podważają również pozostałe zawarte w apelacji zarzuty. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego są ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, które mają oparcie w należycie zebranych w sprawie i właściwie ocenionym materiale dowodowym, a przy tym nie były w zasadzie kwestionowane przez strony w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, dlatego też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za chybiony. Wskazany przepis wyraża jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, czyli zasadę swobodnej oceny dowodów. Stanowi on, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Jeśli zatem strona zarzuca naruszenie tego przepisu, to musi wykazać, że sąd przyjmując wiarygodność określonego dowodu lub odmawiając tej wiarygodności przekroczył granice swobodnej oceny, bądź też, że sąd zignorował zebrane w sprawie dowody. Inne uzasadnienie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest adekwatne z punktu widzenia treści tego przepisu. Temu obowiązkowi powodowie nie sprostali. Nie stanowi bowiem o naruszeniu omawianego przepisu dokonana przez Sąd orzekający ocena prawna, stanowiąca rozważanie, czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie konkretna norma prawa materialnego, a zatem wnioskowanie Sądu I instancji na podstawie poprawnie ustalonego stanu faktycznego, co do zasadności domagania się przez powodów złożenia przez pozwaną oświadczenia o treści wynikające z żądania pozwu. Błędnie przy tym skarżący zarzucają, iż część okoliczności, mających w sprawie znaczenie, nie została przez Sąd Okręgowy uwzględniona, albowiem z ustaleń dokonanych przez ten Sąd wyraźnie wynika, iż są oni najemcami przedmiotowego w sprawie lokalu, dokonali jego nadbudowy na podstawie decyzji z 14 marca 2006r. oraz iż zaproponowano im inne mieszkanie, które to ustalenia znalazły odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k. 92v-93). Z uwagi na niedołączenie do pisma z dnia 7 listopada 2017r. (k. 73-76) dokumentów przywołanych w jego treści - na co wskazuje ich brak w aktach sprawy, a także treść prezentaty, z której wynika, iż do pisma nie dołączono załączników – nie mogły stać się one przedmiotem dowodu. Stwierdzić jedynie należy, iż stan techniczny budynku, jak również możliwość wyodrębnienia części działki, którą powodowie zamierzają nabyć wraz z domem, z punktu widzenia materialnoprawnej podstawy roszczenia, nie stanowi okoliczności mających w sprawie istotne znaczenie, tym samym zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. nie znajduje uzasadnienia. Błędny jest również zarzut skarżących dotyczący nieuwzględnienia uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia 30 grudnia 2013r. Uchwała powyższa nie została dołączona przez powodów do akt sprawy, zaś wbrew ich twierdzeniom sąd nie ma obowiązku posiadania wiedzy o treści wszystkich aktów prawa miejscowego tworzonych przez organy samorządowe w indywidualnych kwestiach. Obowiązek informowania o takich aktach spoczywa na stronie, która z faktu ich wydania wywodzi określone skutki prawne (art. 6 k.c.). Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, iż wspomniana uchwała nie ma w sprawie znaczenia, nie dotyczy bowiem spornej nieruchomości. Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, że postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone zgodnie z zasadami procedury cywilnej i brak jest podstaw, aby kwestionować okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd I instancji, jak również dokonaną przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000r., II CKN 258/00, orz. Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, orz. Sądu Najwyższego z 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85), dlatego powoływanie się na wspomniany artykuł, jako jednej z podstaw potwierdzających zasadność roszczenia, nie znajduje uzasadnienia. Także pozostałe zawarte w apelacji twierdzenia dotyczące art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n), nie podważają prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wskazania wymaga, iż w sprawie bezsporne było, iż powodowie – jako najemcy przedmiotowego lokalu – spełniają, co do zasady, przesłankę jego nabycia wynikającą z art. 34 ust. 1 pkt. 3 u.g.n., co powoduje, iż odwoływania się do treści art. 34 ust. 6a nie znajduje uzasadnienia. W toku procesu nie wykazali oni natomiast, spełnienia pozostałych wynikających z treści wspomnianego przepisu warunków, od których uzależniona jest skuteczność ich żądania.

Zgodnie z 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. Podkreślenia wymaga, iż przyznanie we wspomnianym artykule pierwszeństwa określonym osobom nie powoduje, że mają one 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. (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2015r., II CSK 518/14, orz. Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003r., III CKN 857/00). Pierwszeństwo do nabycia nieruchomości aktualizuje się wówczas, gdy jednostka samorządu terytorialnego ogłosi swój zamiar sprzedaży nieruchomości. Zatem dopiero wtedy osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1-3 u.g.n. korzystają z pierwszeństwa, jeżeli w terminie określonym w wykazie (art. 35 ust. 2 pkt 12) złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy. Tylko wówczas przysługuje im uprawnienie do nabycia z pierwszeństwem, zajmowanych na podstawie bezterminowych umów najmu lokali. Decydowanie przy tym o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży na etapie konstruowania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jest niczym innym jak decydowaniem o zmianie przeznaczenia nieruchomości, a nie podejmowaniem samej czynności sprzedaży. Organ gminy bowiem rozstrzyga o tym, czy określona nieruchomość ma pozostać w gminnym zasobie nieruchomości, czy też nie. Rozstrzygnięcie o tym w formie uchwały właściwego organu gminy następuje w ramach wykonywania publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza rozporządzenie nieruchomością w formie czynności cywilnoprawnych. Podsumowując stwierdzić zatem należy, iż uregulowana w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. zasada pierwszeństwa aktualizuje się wówczas, gdy właściwy organ powoźmie zamiar sprzedaży nieruchomości. W takiej sytuacji organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wskazując - zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n. - termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługuje natomiast uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy. (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 6 listopada 2000 r., OPS 11/00, orz. Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003r., III CKN 857/00, orz. NSA w Warszawie z dnia 15 stycznia 2014r., I OSK 2269/13, orz. NSA w Warszawie z dnia 25 lipca 2012r., I OSK 411/12, orz. WSA w Warszawie z dnia 26 października 2012r., I SA/Wa 1102/12, E. Bończak – Kucharczyk, Komentarz aktualizowany do art.34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex)

W n/n sprawie strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów, z których wynikałoby, iż pozwana miała zamiar sprzedać przedmiotową w sprawie nieruchomość. Okoliczność powyższa nie wynika z dołączonych do akt sprawy dokumentów, co więcej na ich podstawie należy dokonać ustaleń odmiennych, a mianowicie, że pozwana nie miała w planach jej zbycia (pismo z dnia 3 grudnia 2015r. k. 24, z dnia 7 stycznia 2016r., k. 25-26, z dnia 30 maja 2016r. k. 9). Wbrew twierdzeniom skarżącego, także uchwała nr (...) Rady Miasta B. z dnia 30 grudnia 2013r. nie potwierdza woli sprzedaży spornej nieruchomości, nie dotyczy bowiem jej, ale działek z nią sąsiadujących. W sprawie nie przedstawiono ponadto wykazu nieruchomości (art. 35 ust. 1 u.g.n.) potwierdzającego zamiar zbycia przedmiotowej nieruchomości, jak również nie wykazano, aby toczyły się pomiędzy stronami rokowania, zakończone ustaleniami dotyczącymi istotnych elementów ewentualnej umowy sprzedaży. Niewykazanie powyższej przesłanki wynikającej z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. stanowi wystarczającą podstawę oddalenia powództwa.

Niezależnie od powyższego zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie powodów przeniesienia na nich prawa własności wyłącznie części nieruchomości, tj. zajmowanego lokalu, stanowi przeszkodę dla uwzględnienia roszczenia. W drodze bezprzetargowej, na podstawie art. 34 ust. 1 u.g.n. może być bowiem zbyty jedynie lokal stanowiący odrębny przedmiot własności (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, orz. Sądu

Najwyższego z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 119/00). Natomiast gdy zbywana jest cała nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajdują się niewyodrębnione lokale zamieszkiwane przez najemców, dochodzi do zbycia całej nieruchomości w drodze przetargu i najemcom poszczególnych lokali nie służy prawo pierwszeństwa określone we wspomnianym przepisie. (por. orz Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 629/09, E. Klat – Górska, Komentarz do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Lex). Sąd Apelacyjny podziela zatem wyrażony w wyroku z dnia 6 maja 2010r. pogląd, iż w przypadku zbycia nieruchomości najemcy lokalu mieszkalnego, niestanowiącego odrębnej nieruchomości, nie przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu (II CSK 629/09), przy czym fakt wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości nie wpływa na prawidłowość powyższego stanowiska, nie modyfikuje bowiem przesłanek wynikających z treści art. 34 ust. 1 pkt. 3 u.g.n.

Biorąc pod uwagę powyższe, zawarte w apelacji zarzuty Sąd Apelacyjny uznał za nieprzekonujące i dlatego na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą postępowanie. Sąd Apelacyjny uznał, iż w sprawie brak było wystarczających podstaw do zastosowania art. 102 kpc i odstąpienia od obciążenia ich obowiązkiem zwrotu kosztów przeciwnikowi. W orzecznictwie sądowym i piśmiennictwie utrwalila się wykładnia, zgodnie z którą zastosowanie przez Sąd wskazanego przepisu powinno być oceniane z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności, które uzasadniają odstąpienie od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem postępowania, jak i leżące poza procesem. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację życiową, w tym majątkową strony. Tym niemniej, za utrwalony w doktrynie i judykaturze uznać należy pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów procesu, nie stanowi samodzielnej podstawy zwolnienia od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same w sobie mogłyby być niewystarczające lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (J. Bodio, J. Domendecki, A. Jakubecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P.Wójcik: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Oficyna, 2008, wyd. III, postanowienie SN z dnia 11 sierpnia 2010r., II PZ 21/10, LEX nr 661507). Zważyć nadto należy, iż jak wynika z treści art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwolnienie od kosztów procesu oparte na ustaleniu, iż strona nie może ich pokryć bez uszczerbku dla utrzymania koniecznego, nie uchyla odpowiedzialności za wynik sporu w stosunku do przeciwnika procesowego. Oznacza to, że przyczyny usprawiedliwiające ubieganie się przez stronę o zwolnienie od kosztów sądowych nie wystarczą, aby wyłączyć działanie ustanowionej w art. 98 § 1 kpc reguły, że ten, kto przegrał spór zwraca koszty procesu temu, czyje racje zostały uznane za słuszne (por. postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2007 r., V CSK (...), niepubl. postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 r., I CZ (...)niepubl., postanowienie SN z dnia 11 lutego 2010 r., I CZ 112/09, LEX nr 564753). W n/n sprawie, o ile powodowie mogli liczyć na zasadność swojego roszczenia przed Sądem I instancji, to argumentacja zawarta w pismach strony pozwanej oraz uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, odwołująca się do utrwalonych poglądów orzecznictwa oraz doktryny stanowisko powyższe istotnie podważało. Dlatego też Sąd Apelacyjny na obecnym etapie postępowania nie dopatrywał się okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. i orzekł jak w pkt. II orzeczenia.

del. SSO Krzysztof Gajewski SSA Mariusz Wicki SSA Anna Strugała