

Sygn. akt VI ACa 762/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lutego 2012 r.

sygn. akt IV C 689/11

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

VI ACa 762/12 UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 grudnia 2010 r. Z. D. wystąpił przeciwko Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - Oddział Terenowy w W. – ostatecznie przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. – o zasądzenie na rzecz powoda kwoty 56.112 zł jako należnej mu zniżki w wysokości 69,5%, przy sprzedaży zajmowanego mieszkania, wyliczonej od dnia 20 września 1992 r. do dnia 29 kwietnia 2004 r., tj. okresu pracy u zbywcy przy uldze 6% za każdy rok pracy. Powód zarzucił pozwanej, że wyraziła zgodę na wykupienie przez niego jako najemcę lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. na działce nr (...), za kwotę 80.738 zł – bez stosowania ustawowych preferencji określonych w art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2007.231.1700 j.t. ze zm.), na co powód wyraził zgodę.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Dnia 6 maja 2011 r. na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie powód rozszerzył powództwo do kwoty 84.247 zł – ostatecznie wnosząc o zwrot zapłaconej ceny, czyli o zapłatę tej kwoty. Wobec powyższego postanowieniem

z dnia 9 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie stwierdził swą niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda Z. D. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

Dnia 1 lipca 1983 r. powód otrzymał przydział mieszkania funkcyjnego o powierzchni 75,4m² wraz z komórką o powierzchni 20 m², znajdującego się w budynku nr (...) W.. Powód zajął ten lokal z żoną i dwójką dzieci.

Po przyjęciu do Zasobu mienia zlikwidowanej (...) w P., powód ubiegał się o wykup lokalu mieszkalnego objętego umową najmu. Przedmiotowy lokal mieszkalny - podobnie, jak trzy inne lokale - znajdował się w budynku laboratoryjnym działu hodowli. Agencja nie wyraziła zgody na ich sprzedaż z uwagi na potrzeby hodowli ziemniaka. W tej sytuacji na prośbę żony powoda ówczesny Administrator Zasobów mieszkaniowych w P. - R. E. - przydzielił T. D. nie wykończony lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) o powierzchni 65,19 m⁽²⁾, położony w P. przy ulicy (...). Dnia 31 października 1995 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...) Agencja sprzedała małżonkom Z. i T. D. ten lokal na warunkach preferencyjnych, określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, za cenę 9.128,70 zł obniżoną do kwoty 912,87 zł, po zastosowaniu 90% zniżki stosownie do stażu pracy powoda. Cena uwzględniała stan lokalu.

Mimo sprzedaży lokalu, administrator nie rozwiązał z powodem umowy najmu lokalu w budynku nr (...) położonym w W.. Na skutek licznych wniosków najemców lokali mieszkalnych w tym budynku Agencja ostatecznie wyraziła zgodę na sprzedaż bowiem budynek laboratorium okazał się zbędny dla hodowli. Pismem z dnia 11 marca 2003 r. zaproponowano powodowi sprzedaż lokalu z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty. W odpowiedzi z dnia 6 maja 2002 r. i w oświadczeniu z dnia 3 lutego 2004 r. powód wyraził zgodę na nabycie lokalu na tych warunkach.

Aktem notarialnym z dnia 29 kwietnia 2004 r. Rep. A nr (...) sprzedano powodowi lokal o powierzchni 78,38 m⁽²⁾ w trybie bezprzetargowym za cenę 80.738 zł z rozłożeniem ceny na 40 rat kwartalnych i z zastosowaniem preferencyjnego oprocentowania.

Małżonkowie D. mieszkają pod różnymi adresami, zajmując dwa mieszkania. Przed kupnem mieszkania w W. małżonkowie D. byli już właścicielami mieszkania w P. przy ul. (...), czyli mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a mieszkanie będące przedmiotem sporu chcieli przeznaczyć dla syna, na co pozwana nie wyraziła zgody.

Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń w oparciu o dokumenty zaliczone do materiału dowodowego, zeznania świadka T. D. oraz zeznania powoda, uznając, iż nie budzą one wątpliwości, były rzeczowe i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Zdaniem tego Sądu spór nie dotyczył stanu faktycznego, lecz odmiennej oceny stanu prawnego przez strony postępowania.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż powód domaga się przyjęcia preferencyjnych zasad wykupu przez niego mieszkania w W. i zwrotu wpłaconej ceny, czyli w istocie rzeczy akceptacji nabycia tego mieszkania na własność za darmo, gdyż przy zmodyfikowanym powództwie roszczenie przekracza cenę kupna mieszkania uiszczoną przez powoda

Sąd Okręgowy zacytował przepisy art. 42 i 43 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700 ze zm.) oraz art. 6. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 24 ze zm.), stwierdzając, iż swoje rozstrzygnięcie wydał w oparciu o te przepisy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem rację w sporze ma pozwana. Powód nabył dwa lokale mieszkalne na zasadach preferencyjnych – jeden na zasadach określonych w art. 42 i in. ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a drugi lokal nabył bez przetargu, z rozłożeniem ceny na raty i ulgowym oprocentowaniem.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przepisy powołanych ustaw nie pozwalają na wielokrotne korzystanie przez ten sam podmiot, tj. małżonków, z preferencji cenowej. Przepisy te wprowadzicie nie formułują takiego zakazu *expressis verbis*, ale powstawały one w okresie, gdy jedno małżeństwo mogło posiadać na własność tylko jedno mieszkanie, więc przepisy o zakazie kupna na warunkach preferencyjnych więcej niż jednego mieszkania były zbędne.

Sąd ten zgodził się ze stanowiskiem pozwanej, iż sprzedaż mieszkań państwowych z zastosowaniem ulg przy zapłacie ceny jest elementem pomocy Państwa dla określonych kategorii osób: pracowników bądź najemców. Z dobrodziejstwa tego powinni skorzystać uprawnieni tylko raz, albowiem ponowne zastosowanie ulgi cenowej mogłoby zostać uznane za korzyść uzyskaną niesłusznie kosztem Skarbu Państwa i nadużycie prawa, a także naruszenie zasady równości wobec prawa w stosunku do pozostałych uprawnionych.

W ocenie Sądu Okręgowego *de lege lata* uznanie powództwa stanowiłoby nadużycie prawa i byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, dlatego nie może korzystać z ochrony w rozumieniu art. 5 k.c., natomiast *de lege ferenda* pozostaje wprowadzenie *expressis verbis* do obowiązujących przepisów zakazu wielokrotnego korzystania z preferencyjnego zakupu mieszkania od Skarbu Państwa.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, o kosztach rozstrzygając na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 6 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.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód Z. D., zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1/ art. 42 i art. 43 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa poprzez ich błędną interpretację w zakresie nie uznania roszczenia powoda, który domaga się zwrotu kwot nienależnie pobranych przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

2/ art. 32 w związku z art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez ich błędne zastosowanie w świetle ustalonego stanu faktycznego.

3/ art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa poprzez błędną jego interpretację w zakresie uznania, iż kwoty zażądane przez stronę pozwaną, a uiszczone przez stronę powodową są należne i nie podlegają zwrotowi.

4/ art. 5 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i uznanie, iż powództwo stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego podczas gdy strona powodowa kieruje swoje powództwo w oparciu o obowiązujące w tej materii przepisy prawa.

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nie uznaniu, iż właściwym zawiadomieniem o możliwości sprzedaży lokalu mieszkalnego było pismo Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 02.02.2004 r., a nie jak wynikałoby z uzasadnienia w zakresie ustaleń sądu pismo (...) sp. z o.o. z dnia 1 1.03.2002 r. co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a/ zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią materiałów będących podstawą orzekania, a w szczególności nie przyjęcie jako dowodu dokumentacji dostarczonej przez powoda w toku postępowania świadczącej o konieczności nabycia zgodnie z zasadami preferencyjnymi określonymi w obowiązujących przepisach prawa co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

b/ przekroczenia przez Sąd pierwszej instancji prawa do swobodnej oceny dowodów, polegające na dokonaniu tej oceny z całkowitym pominięciem części przeprowadzonych dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności wskazanie, iż uznanie powództwa stanowiłoby nadużycie prawa pomimo, iż *expresis verbis* brak jest zakazu wielokrotnego korzystania z preferencyjnego zakupu mieszkania od Skarbu Państwa co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kwoty 84.247 zł

Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie o ile zmierzała do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie poddaje się kontroli instancyjnej, zatem nie została rozpoznana istota sprawy.

Pod pojęciem "nierozpoznanie istoty sprawy" zawartym w art. 386 § 4 k.p.c. należy przede wszystkim rozumieć niezbadanie podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia (zob. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II UKN 589/98, OSNP 2000, nr 12, poz. 483).

Zgodnie z przepisem art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Punktem wyjścia dla przedstawienia w pisemnych motywach wyroku materialnoprawnej koncepcji rozstrzygnięcia sprawy powinny więc być prawidłowo poczynione ustalenia faktyczne, które muszą odpowiadać postulatowi jasności i kategoryczności. W uzasadnieniu wyroku musi także znaleźć odzwierciedlenie dokonany wybór dowodów, które stanowiły podstawę zrekonstruowanych faktów (podstawę faktyczną rozstrzygnięcia), a także wybór określonych przepisów, będących jego podstawą prawną, ustalenie w drodze wykładni ich znaczenia oraz zastosowanie norm prawnych w związku z poczynionymi ustaleniami faktycznymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2002 r., I CKN 105/00, LEX nr 55169). Sąd jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Rola uzasadnienia nie wyczerpuje się zatem tylko w przekonywaniu stron do słuszności stanowiska sądu i jego zgodności z prawem obowiązującym, ale idzie znacznie dalej, warunkując *de facto* przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Uzasadnienie orzeczenia sądowego spełnia także istotną rolę porządkującą, obligując stosującego prawo do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego pod kątem jego dalszego przyrównania do miarodajnej normy prawa materialnego i ustalenia na tej podstawie ostatecznego wyniku sprawy. Dlatego też składające się na uzasadnienie dwie podstawy rozstrzygnięcia: faktyczna i prawna tworzą łącznie jedną całość, którą powinna cechować wewnętrzna spójność, tak aby nie było zasadniczych wątpliwości co do tego, jaki stosunek faktyczny i w jaki sposób

sąd wiążąco uregulował (teza druga wyroku SN z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CNP 182/07, Lex nr 371777). Jeśli więc uzasadnienie nie zawiera wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia poprzez ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej lub wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, wówczas orzeczenie podlega uchyleniu, zaś sprawa zostaje przekazana do ponownego rozpoznania (wyrok SN z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M.Praw. 2007, nr 17, s. 930).

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku nie może ograniczać się wyłącznie do powołania przepisów prawnych, lecz powinno obejmować także wyjaśnienie przyjętego przez sąd sposobu ich wykładni i zastosowania, umożliwiające ocenę czy w rozumowaniu nie popełniono błędów (B. Dobrzański (w:) B. Dobrzański, M. Lisiewski, Z. Resich, W. Siedlecki, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. 1, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 517). "Obowiązek wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku (art. 328 § 2 KPC) nie polega na przytoczeniu przepisów prawa, lecz na wskazaniu, dlaczego sąd zastosował określony przepis i w jaki sposób wpłynął on na rozstrzygnięcie sprawy" (wyrok SN z dnia 28 czerwca 2001 r., I PKN 498/00, OSNP 2003, nr 9, poz. 222 oraz wyrok SN z 23.1.1998 r., I PKN 501/97, OSNP Nr 1/1999, poz. 15, wyrok SN z dnia 29 maja 2008 r., II CSK 39/08, Lex nr 420381; teza druga wyroku SN z dnia 29 stycznia 2008 r., IV CNP 182/07, Lex nr 371777, wyrok SN z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 157/11, LEX nr 1111013).

W sprawie niniejszej tymczasem Sąd pierwszej instancji poprzestał na zacytowaniu kilku przepisów prawa, jednakże w żaden sposób nie wyjaśnił treści której normy prawnej ma w sprawie niniejszej zastosowanie i jakie okoliczności za tym przemawiają. Co więcej - nie dokonał ustalenia znaczenia tych przepisów, ani też ustalenia treści zawartych w nich norm prawnych, a także nie wskazał z jakich przyczyn ostatecznie nie znalazły one zastosowania przy rozstrzygnięciu o żądaniu powoda.

Sąd ten w sposób ogólny odwołał się do nieokreślonego bliżej zakazu wielokrotnego korzystania przez ten sam podmiot z preferencji cenowej przy nabywaniu mieszkań należących do Zasobu mienia, przyznając jednocześnie, iż zakaz taki nie został w zacytowanych wcześniej przepisach wyraźnie sformułowany. Zdaniem tego sądu przepisy te powstawały w okresie, gdy jedno małżeństwo mogło posiadać na własność tylko jedno mieszkanie, więc przepisy o zakazie kupna na warunkach preferencyjnych więcej niż jednego mieszkania były zbędne.

Powyższe stanowisko Sądu pierwszej instancji jest błędne. Przepisy mającej zastosowanie w niniejszej sprawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy notarialnej (j. t. Dz. U. z 2001 r., Nr 57, poz. 603) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz.24) nie wprowadzały zakazu nabywania kilku lokali mieszkalnych na warunkach preferencyjnych przez najemcę tych lokali. Wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji nie obowiązywał wówczas także ogólny zakaz nabywania przez małżonków na własność kilku lokali mieszkalnych. Sąd Okręgowy miał zatem obowiązek zanalizować przepisy obu obowiązujących wówczas ustaw (cytowanych powyżej) pod kątem spełnienia przez powoda przesłanek do nabycia zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych i oceny, czy zawarta umowa była zgodna z tymi przepisami, czy też nie. W tym drugim przypadku oceny wymagałoby czy doszło do naruszenia przepisów względnie, czy też bezwzględnie obowiązujących oraz czy naruszenie tych przepisów skutkowałoby koniecznością stwierdzenia nieważności tej czynności prawnej w całości czy w części. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 cytowanej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. „mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie”. W przypadku stwierdzenia nieważności czynności prawnej należałoby ocenić w jakim zakresie powodowi przysługiwałoby roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia i czy powinien on ze swej strony zwrócić otrzymane świadczenie.

Pomimo wskazania przez powoda podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia Sąd pierwszej instancji nie poczynił ustaleń, czy powód odpowiada kryteriom „osoby uprawnionej” w rozumieniu art. 2 pkt 2) cyt. ustawy z dnia 15 grudnia

2000 r., przepisy której mają zastosowanie przy sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zasobu mienia. Nie ocenił także, jakie skutki dla istniejącego dotychczas stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. nastąpiły po przyznaniu żonie powoda innego lokalu i przeniesieniu własności tego lokalu na oboje małżonków na warunkach preferencyjnych. Przepisy obu cytowanych wyżej ustaw nie odnoszą się wprost do takiej sytuacji, zatem niezbędne było dokonanie wykładni tych przepisów – nie tylko literalnej, ale także, systemowej, celowościowej i historycznej – dla rekonstrukcji normy prawnej, która powinna mieć zastosowanie przy ocenie żądania powoda. Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął ten etap procesu stosowania prawa, nie dokonując także subsumcji, tj. podciągnięcia ustalonego stanu faktycznego do prawidłowo odczytanej normy prawnej.

Z powyższego wynika, iż braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej kontroli instancyjnej. To zaś uzasadnia konieczność zastosowania przez Sąd Apelacyjny przepisu art. 386 § 4 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności dokona ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy a także oceni czy żądanie powoda znajduje oparcie w obowiązujących w dacie dokonywania czynności oraz obecnie przepisach prawa. Ocena ta musi być dokonana nie tylko pod kątem przysługiwania powodowi uprawnienia do nabycia lokalu po cenach preferencyjnych, ale także w aspekcie ogólnych zasad prawa cywilnego – skutków nieważności czynności prawnej, wad oświadczenia woli, odpowiedzialności kontraktowej bądź deliktowej, a także przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Sąd rozważy nie tylko argumentację samego powoda, ale także zgłoszone przez stronę pozwaną zarzuty merytoryczne. Zauważyć bowiem należy, iż lokal mieszkalny, z wykupem którego powód wiąże swoje roszczenie o zwrot ceny, położony był w budynku spełniającym funkcje nie tylko mieszkaniowe, ale służącym do celów badawczych w rozumieniu art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Sąd winien zatem ocenić, czy z chwilą wejścia w życie tej ustawy stosunek najmu tego lokalu wygasł zaś dotychczasowy najemca nabywał uprawnienie do zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu na podstawie art. 46 ust. 2 cyt. wyżej ustawy, czy też stosunek najmu z powodem powinien zostać wypowiedziany. Jeśli tak – to jakie są skutki braku takiego wypowiedzenia, w szczególności czy można uznać, iż najemca zachowywał prawo pierwszeństwa nabycia takiego lokalu na zasadach preferencyjnych – art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy. Jeśli powód był osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 tej ustawy a Agencja zawarła umowę bez należnych mu ulg – wówczas powstaje zagadnienie czy cała umowa nieważna i czy wobec tego można byłoby uwzględnić żądanie powoda bez jednoczesnego zaoferowania przez powoda zwrotu świadczenia na rzecz Agencji. Jeśli zaś uznać, iż skutek nieważności obejmuje jedynie postanowienia dotyczące ceny, to należy zastanowić się, czy powód jest uprawniony do żądania całej kwoty – skoro stroną umowy po stronie nabywców byli oboje małżonkowie .

Sąd pierwszej instancji powinien także ocenić, czy rozszerzenie powództwa dokonane przez powoda na rozprawie w dniu 6 maja 2011 r. przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie do kwoty 84.247 zł – było skuteczne – biorąc pod uwagę treść art. 193 § 3 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – wobec nierozpoznania istoty sprawy – na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku o kosztach procesu za drugą instancję rozstrzygając stosownie do przepisu art. 108 § 2 k.p.c.