

*Sygn. akt VI ACa 92/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 września 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska (spr.)*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa J. S. (1)*

*przeciwko A. M. i Miastu (...) W.*

*o ustalenie*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 5 września 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 193/10*

**I. oddała apelację;**

**II. nie obciąża J. S. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz A. M. i Miasta (...) W..**

*Sygn. akt VI ACa 92/13*

## UZASADNIENIE

Powódka J. S. (1) w pozwie z dnia 6 marca 2007 r. skierowanym przeciwko pozwanym A. M. i miastu (...) W. wniosła o ustalenie bezwzględnej nieważności czynności prawnej sprzedaży małego budynku i lokali przy ul. (...) w W. oraz ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu dokonanej aktem notarialnym z dnia 24 maja 1976 r. obejmującej odrębną nieruchomość lokalową o adresie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części dotyczącej sprzedaży S. M. prawa własności odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) i prawa współużytkowania wieczystego w części działki gruntu we wszystkich postanowieniach dotyczących sprzedaży przedmiotowego lokalu S. M.. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany miasto (...) W. w piśmie z dnia 9 maja 2007 r. stanowiącym odpowiedź na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 złotych.

Pozwany A. M. wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo uznając, że w sprawie brak jest interesu prawnego po stronie powódki w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Na skutek apelacji wniesionej przez powódkę Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 9 grudnia 2009 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uznano, iż powódka posiada interes prawny w wytoczeniu na podstawie art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej sprzedaży lokalu i prawa użytkowania wieczystego 1/2 części działki gruntu zawartej przez poprzedników prawnych pozwanych, albowiem zmierza w niniejszej sprawie do ustalenia swego tytułu do spornego lokalu. Jednocześnie wskazano, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy powinien rozważyć merytoryczne zarzuty podniesione przez powódkę wskazujące na istnienie podstaw nieważności umowy oraz dokonać oceny czy kwestionowana w pozwie czynność prawna jest dotknięta bezwzględną nieważnością.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł w przedmiocie kosztów procesu

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

S. J. począwszy od 1945 r. aż do swojej śmierci (zmarł 20 stycznia 1994 r), zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w charakterze najemcy. Lokal ten znajduje się w budynku, który został objęty działaniem dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W. i na tej podstawie stał się własnością gminy m.(...) W., a z chwilą likwidacji gmin w latach 50 - tych XX wieku własnością Skarbu Państwa.

W grudniu 1975 r. Skarb Państwa wszczął procedurę zmierzającą do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. W tym okresie w budynku przy ul. (...) w W. znajdowało się 6 lokali mieszkalnych zajmowanych odrębnie przez 6 różnych rodzin. Lokale te stanowiły przedmiot umów najmu i każdy z nich obejmował co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>. Na parterze budynku znajdowały się dwa lokale: nr (...) zajmowany przez S. J. i nr 2 zajmowany przez S. M., natomiast na piętrze znajdowały się 4 lokale: nr (...) zajmowany przez E. L., nr 4 zajmowany przez L. Z., nr 5 zajmowany przez J. S. (2) i nr 7 zajmowany przez H. F.. Taki sposób korzystania z poszczególnych lokali mieszkalnych zaistniał dopiero po zakończeniu wojny w 1945 r., albowiem budynek ten został wybudowany w latach 1936 - 1938 z przeznaczeniem dla dwóch rodzin (jedna rodzina na parterze a druga na piętrze) i w taki sposób był wykorzystywany do 1945 roku.

Pismem z dnia 12 grudnia 1975 r. Dzielnicowa Rada Narodowa W. Ż. skierowała do wszystkich najemców zajmujących lokale w przedmiotowym budynku zawiadomienie o zarządzeniu Naczelnika Dzielnicy przeznaczającym budynek przy ul. (...) do sprzedaży na rzecz osób fizycznych. Pismo to zawierało pouczenie dotyczące wykonywania prawa do zakupu przedmiotowej nieruchomości. Zawiadomienie takie zostało skierowane także do S. J. jako do najemcy lokalu nr (...), jednakże nie zostało mu ostatecznie doręczone.

Osobami zainteresowanymi nabyciem lokali mieszkalnych w tym budynku byli najemcy S. M. oraz małżeństwo B. i O. L..

S. J. dowiedział się o możliwości nabycia lokali w tym budynku od S. M., która była osobą szczególnie zainteresowaną dokonaniem takiej transakcji. W tym celu zleciła wykonanie oceny stanu dachu nieruchomości przez dekarzy celem ustalenia opłacalności inwestycji. W dniu dokonywania tej oceny stanu dachu S. J. nie wyrażał zamiaru nabycia lokalu w tym budynku, oświadczył że przestał być zainteresowany kupnem lokalu z uwagi na potencjalne koszty jego remontu, a ponadto że nie ma dla kogo kupić domu.

W dniu 24 maja 1976 r. Skarb Państwa jako sprzedający i S. M. jako kupująca zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. i jego sprzedaży oraz ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Przedmiotem tej umowy był jeden lokal mieszkalny o powierzchni 107 m<sup>2</sup> składający się z dwóch lokali stanowiących poprzednio dwa lokale mieszkalne stanowiące przedmiot umów najmu, a mianowicie z lokalu nr 1 i nr 2.

W tym samym dniu Skarb Państwa jako sprzedający i B. i O. małżonkowie L. jako kupujący zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. i jego sprzedaży oraz ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Przedmiotem tej umowy był jeden lokal mieszkalny o powierzchni 107 m<sup>2</sup> składający się z wszystkich lokali stanowiących poprzednio samodzielne lokale mieszkalne stanowiące przedmiot umów najmu, a znajdujących się na piętrze budynku .

Po dokonanej transakcji sprzedaży w 1976 r. S. M. wstąpiła do umowy najmu zawartej przez Skarb Państwa ze S. J. w miejsce Skarbu Państwa, o czym S. J. został zawiadomiony w dniu 1 października 1976 r. przez Zarząd (...).

S. J. zmarł w dniu 20 stycznia 1994 r., a jego miejsce w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wstąpiła jego córka J. S. (1).

A. M. jest następcą prawnym S. M. i po wypowiedzeniu umowy najmu J. S. (1) wystąpił przeciwko niej ze sprawą sądową o eksmisję z przedmiotowego lokalu. Jednocześnie J. S. (1) wystąpiła do gminy miasta (...) W. o sprzedaż zajmowanego lokalu, uznając iż jego sprzedaż na rzecz S. M. w 1976 była nieważna.

Gmina miasto (...) W. jest następcą prawnym Skarbu Państwa odnośnie praw i obowiązków związanych z przedmiotową nieruchomością.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu bowiem brak jest podstaw do uznania, iż czynność prawna zakwestionowana przez powódkę miała charakter czynności prawnej bezwzględnie nieważnej w rozumieniu art. 58 k.c.

Wskazano, że powódka posiada interes prawny w wytoczeniu przedmiotowego powództwa wobec niepewności co do stanu prawnego, tj. kto jest aktualnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz czy dokonane wobec niej jako najemcy lokalu wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego zostało dokonane przez osobę uprawnioną.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 14 ust. 2 oraz 16 ust. 2 ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach jest zarzutem chybionym.

Podniesiono, że przepis art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w ogóle nie znajdował i nie znajduje zastosowania w realiach niniejszej sprawy.

Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami nieruchomość mieszkalna potencjalnie mogła zostać zakwalifikowana jako:

- a) dom jednorodzinny,
- b) mały dom mieszkalny,
- c) dom wielomieszkaniowy.

Ustawowe definicje tych 3 rodzajów nieruchomości zostały określone w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe. Definicja domu wielomieszkaniowego została zdefiniowana przy użyciu wykładni a contrario przepisu art. 3 ust. 2 ustawy prawo lokalowe z dnia 10.04.1974 r. oraz przepisu § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26-06.1974 r. i wynika z niej, że dom wielomieszkaniowy to nieruchomość budynkowa, w której znajduje się więcej niż 4 lokale mieszkalne. Definicję lokalu mieszkalnego zawierał przepis art.5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10.04.1974 r. prawo lokalowe.

Stwierdzono, iż nieruchomości budynkowa przy ul. (...) w W. w latach 1975 - 1976 stanowiła nieruchomości wielomieszkaniową ( dom wielomieszkaniowy) , bowiem w tym okresie w budynku tym znajdowało się 6 samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot najmu 6 różnych osób ( rodzin).

W ocenie Sądu za błędne uznano wskazanie w umowie sprzedaży z dnia 24 maja 1976 r. i decyzji administracyjnej z dnia 10 marca 1976 r., iż sprzedaż dotyczy lokalu w małym domu mieszkalnym jako części budynku dwurodzinnego. Podniesiono , że nieprawidłowość ta miała źródło w tym, iż w mylnie oparto się na sugestii biegłego rzeczoznawcy wyceniającego nieruchomości przed przedmiotową transakcją. Biegły podał, iż w dacie dokonywania wyceny na parterze budynku są dwa lokale, a na piętrze 4 lokale zamieszkałe przez odrębne rodziny, bo tak przystosowano budynek po wojnie, ale zdaniem biegłego należało przywrócić pierwotny stan rzeczy sprzed 1945 r., czyli ustanowić funkcjonalnie dwa odrębne lokale (jeden na piętrze i jeden na parterze), bo budynek został wybudowany w latach 1936 - 1938 dla dwóch użytkowników.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu oceny ówczesnego charakteru tej nieruchomości należało uwzględnić stan faktyczny nie sprzed 1945 r., czyli pierwotny, ale stan faktycznie istniejący w 1975 - 1976, czyli w okresie procedury sprzedaży, a liczbę lokali ocenić według obowiązujących wówczas przepisów. Skoro w latach 1975 - 1976 w przedmiotowym budynku było 6 samodzielnych lokali to był to budynek wielomieszkaniowy w rozumieniu przepisów wskazanej powyżej ustawy prawo lokalowe. W konsekwencji zastosowanie miał przepis art. 15 a ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ( obowiązujący od dnia 27.07.1972 r.) zgodnie z którym w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogły być wyodrębniane poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek, a nie miał zastosowania przepis art. 14 ust. 2 tej ustawy.

W przypadku zbywania lokali w domach wielomieszkaniowych nie obowiązywała zasada wyrażona w ust. 2 art. 14, a mianowicie, że liczba osób nabywających lokale nie może być mniejsza od liczby lokali. W domu wielomieszkaniowym możliwe było zbycie lokali mniejszej liczbie osób niż liczba wszystkich lokali.

Bez znaczenia uznano okoliczność, iż zbyty S. M. lokal składał się z dwóch uprzednio samodzielnie funkcjonujących lokali mieszkalnych ( nr (...)), albowiem w tym zakresie przepis art. 15 a umożliwiał realizację Skarbowi Państwa wniosku biegłego, czyli powrót do funkcjonalnego stanu rzeczy sprzed 1945 ro. Skarb Państwa mógł wyodrębnić samodzielne lokale i jej sprzedać, mógł zatem wyodrębnić lokale w taki sposób, iż wyodrębniony lokal stanowił połączenie dwóch lokali zaspokajających uprzednio funkcjonalnie potrzeby dwóch różnych rodzin. Istotne było tylko to, że najemcy zbyto 1 wyodrębniony w taki sposób lokal, a nie dwa lub więcej lokali wyodrębnionych ( art. 14 ust. 3 w zw. z art. 15 a). Takie działanie było zgodne z przepisem art. 135 kc oraz z § 1 i 3 rozporządzenia z dnia 26.06.1974 r. ,gdyż powierzchnia wyodrębnionego lokalu nie przekraczała 110 m<sup>2</sup>, albowiem liczyła 107 m<sup>2</sup>. Z tych powodów brak jest podstaw do uznania, iż była to czynność bezwzględnie nieważna. Wskazano , że nie była ona bowiem sprzeczna z przepisem ustawy, nie zmierzała także do obejścia ustawy ani też nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Uznano , iż w toku procedury sprzedaży lokali w przedmiotowym budynku doszło do naruszenia w odniesieniu do osoby S. J. § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z tym przepisem S. J. jako najemca lokalu nr (...) powinien zostać zawiadomiony przez sprzedającego o przedstawieniu mu oferty nabycia lokalu w tym budynku, albowiem przysługiwało mu prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu. Nie ulega wątpliwości, iż S. J. był traktowany w tamtym czasie jako najemca lokalu przez sprzedającego. Dzielnicowa Rada Narodowa W. Ż. skierowała do niego pismem z dnia 12 grudnia 1975 r. zawiadomienie o zarządzeniu Naczelnika Dzielnicy przeznaczającym budynek przy ul. (...) do sprzedaży na rzecz osób fizycznych. Pismo to zawierało jednocześnie pouczenie dotyczące wykonywania prawa do zakupu przedmiotowej nieruchomości, w tym termin do którego należy zgłosić wniosek . Pismo to nie zostało mu ostatecznie doręczone.

Podniesiono , że zeznań świadka W. S. wynika jedynie, iż w toku procedury sprzedaży S. J. dowiedział się od S. M. o możliwości nabycia lokali w tym budynku, która to osoba była szczególnie zainteresowana dokonaniem takiej transakcji.

Odróżniono fakt niezawiadomienia najemcy o ofercie sprzedaży lokalu od faktu wiedzy S. J. o możliwości nabycia lokalu. Podkreślono znaczenie zawiadomienia najemcy o możliwości nabycia lokalu, fakt ten miał to istotne znaczenie, że otwierał bieg terminu na podjęcie decyzji w przedmiocie skorzystania z prawa pierwszeństwa.

W ocenie Sądu powyższe uchybienie oznacza, iż doszło do naruszenia przepisu § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste. To naruszenie nie spowodowało jednak skutku w postaci bezwzględnej nieważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży z dnia 24 maja 1976 roku

W ocenie tego Sądu w sprawie nie znajduje zastosowanie przepis art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, bowiem ustawa ta obowiązuje dopiero od 1985 roku. Podkreślono, iż instytucja prawa pierwszeństwa nie jest tożsama z instytucją prawa pierwokupu, co oznacza, iż w sprawie nie może znaleźć zastosowania także przepis art. 599 § 2 kc, który reguluje instytucje prawa pierwokupu w przypadku umowy sprzedaży (por. np. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1995, III CZP 161/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 71).

W przekonaniu Sądu pierwszej instancji naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje nieważności tej umowy.

Zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 cytowanego rozporządzenia Rady Ministrów pierwszeństwo w nabyciu domów mieszkalnych przysługiwało osobom zamieszkałym w tych domach w charakterze najemców lokali.

W przepisach tego rozporządzenia ani też w przepisach obowiązujących w tamtym czasie i regulujących przedmiotowe zagadnienie, czyli w przepisach ustawy prawo lokalowe z 1974 r. i ustawy z 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie przewidziano wprost ani pośrednio sankcji prawnej naruszenia przysługującego najemcy pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Sąd nie podziela stanowiska, iż ma miejsce nieważność zbycia nieruchomości w przypadku naruszenia pierwszeństwa nabycia przewidzianego dla określonej grupy podmiotów (art. 58 k.c.), w tym przypadku dla najemców.

Według Sądu Okręgowego skutkiem prawnym naruszenia tego prawa pierwszeństwa może być jedynie zaistnienie roszczenia o charakterze odszkodowawczym, natomiast brak jest podstaw do przyjęcia, iż naruszenie prawa pierwszeństwa oznacza nieważność umowy zawartej w takich okolicznościach.

Podano , iż instytucja pierwszeństwa polega na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą (prawem) w sposób naruszający to pierwszeństwo. Jego istota prawna sprowadza się zatem do eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. Pierwszeństwo powstaje ex lege. Problem określenia sankcji prawnej pojawia się w razie naruszenia pierwszeństwa, a więc wówczas, gdy po spełnieniu przesłanek powstania pierwszeństwa naruszone zostały wskazane reguły zawiadomienia i w tym czasie skutecznie rozporządzono już rzeczą objętą pierwszeństwem, a podmiot uprzywilejowany zamierzał korzystać ze swojego przywileju.

W ocenie Sądu pierwszej instancji brak jest podstaw do wiązania z naruszeniem tego pierwszeństwa sankcji nieważności czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży nieruchomości.

Podniesiono , że przepis art. 58 § 1 k.c. formułuje skutki sprzeczności z ustawą treści czynności prawnej. Jeżeli przywilej pierwszeństwa sprowadza się w istocie do prawnego zakazu dysponowanie rzeczą (prawem) w sposób naruszający ten przywilej, pojawia się kwestia uzasadnienia przewidzianej w tym przepisie sankcji nieważności

w odniesieniu do czynności prawnej dokonanej przez podmiot zobowiązany do honorowania pierwszeństwa. Podkreślono, iż przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste, w tym w szczególności przepis § 13 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, nie odnoszą się w ogóle do treści czynności prawnej i regulują materię znajdującą się wyraźnie poza taką treścią. W ocenie tego Sądu, przy założeniu, że czynność prawna dokonywana z osobą trzecią nie jest, z punktu widzenia swej treści, sprzeczna z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., odpada możliwość wiązania sankcji nieważności ze stanem naruszenia przywileju pierwszeństwa.

Zaznaczono, że przepisy wskazanego powyżej rozporządzenia z dnia 18.05.1970 r. nie tworzą elementów procedury mającej poprzedzać umowę z osobą uprzywilejowaną lub osobą trzecią, dla powstania pierwszeństwa nie jest bowiem niezbędne przeprowadzenie sformalizowanej w ustawie procedury wstępnej. Wspomniane przepisy, nakładające pewne obowiązki na właściciela, mają jedynie na celu ustalenie, czy podmiot uprzywilejowany zamierza korzystać z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia na własność wynajmowanej dotychczas nieruchomości, a więc fakt zaktualizowania się pierwszeństwa. Naruszenie zasad takiego ustalania nie oznacza zatem naruszenia ustawowo określonej procedury zawierania umowy, prowadzącej w rezultacie do powstania skutków określonych w art. 58 k.c.

Z tej przyczyny Sąd Okręgowy uznał, że naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. 13 § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje jej nieważności. Na potwierdzenie tego stanowiska przywołano: uchwałę SN z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, OSNC 2007/10/149 oraz w wyrok SN z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 497/00, OSP 2001/11/163.

Wskazano, że Sąd pierwszej instancji nie podziela odmiennego poglądu przedstawionego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5.10.1990 r., III CZP 50/90, OSNCP 1991/4/47, który został wyrażony bez jednoczesnego dokonania szerszej analizy zagadnienia.

Dodatkowo podano, iż okoliczność braku formalnego zawiadomienia ojca powódki jako najemcy przez wynajmującego - właściciela o możliwości skorzystania z przedmiotowego prawa pierwszeństwa jest ostatecznie okolicznością bez znaczenia dla oceny roszczenia powódki także i z tego względu, iż S. J. w okresie trwania procedury sprzedaży nieruchomości, mimo naruszenia przez ówczesnego właściciela nieruchomości przepisu art. 13 § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste, posiadał wiedzę o możliwości nabycia lokali znajdujących się w budynku i nie wyrażał zainteresowania dokonaniem tego rodzaju transakcji. Wprawdzie informacje te powziął od S. M., a nie od właściciela nieruchomości, ale istotne jest to, iż co do zasady nie miał zamiaru nabycia prawa własności nieruchomości. W tym stanie rzeczy trudno jest mówić o skutkowym naruszeniu jego prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości skoro i tak nie zamierzał jej nabyć.

Jako podstawę rozstrzygnięcia podano brak przesłanek z art. 58§1 k.c.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie na podstawie art. 98 k.p.c. §1,3 k.p.c. art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398 (21) k.p.c. oraz § 2, § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu mając na uwadze wynik procesu, który powódka w całości przegrała.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

I. naruszenia norm prawa materialnego tj.:

1. art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (dalej zwana gtmo.) w zw. z art. 58 § 1 kc., poprzez ich nieuzasadnione niezastosowanie w sprawie, skutkujące odmową uznania czynności prawnej sprzedaży małego domu mieszkalnego i lokali przy ul. (...) w W. za nieważną;

2. art. 15a gtno. polegające na jego nieuzasadnionym zastosowaniu w sprawie, skutkującym odmową uznania za nieważną czynności prawnej sprzedaży małego domu mieszkalnego i lokali przy ul. (...) w W. w wyniku potraktowania ww. sprzedaży jako działywanej w domu wielomieszkaniowym, a nie małym domu mieszkalnym;

3. art. 5 ust. 1-2 Prawa lokalowego oraz § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego, poprzez ich błędne zastosowanie w sprawie, polegające na przyjęciu, iż w budynku przy ul. (...) znajdowało się więcej niż 4 samodzielne lokale mieszkalne, a przez to przyjęcie, że budynek był domem wielomieszkaniowym, a nie małym domem mieszkalnym;

4. art. 58 § 1 kc. w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 roku w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (Dz. U. z 1975 r. nr 2, poz. 9), poprzez ich niezastosowanie w sprawie polegające na przyjęciu, iż naruszenie prawa pierwszeństwa nie skutkuje nieważnością czynności prawnej sprzedaży małego domu ewentualnie w przypadku niepodzielenia przez Sąd Apelacyjny zarzutu określonego w pkt 1.1 i uznania, że w sprawie znajduje zastosowanie tryb sprzedaży lokali w domach wielomieszkaniowych;

5. art. 15a gtno. poprzez jego błędną wykładnię opartą na przyjęciu, iż nie obowiązująca na jego podstawie zasada z art. 14 ust.2 gtno. oznacza, iż lokal mieszkalny może być sprzedany najemcy innego lokalu położonego w tym samym budynku, w którym jest prowadzona sprzedaż.

II. naruszenie norm prawa procesowego mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj-:

1.art.227 k.p.c. w zw. z art.233§1 k.p.c. polegające na dokonaniu ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie, poprzez przyjęcie , iż budynek przy ul. (...) w W. był budynkiem wielomieszkaniowym, a nie małym domem mieszkalnym na skutek błędnego ustalenia, iż w ww. budynku znajdowało się więcej niż 4 samodzielne lokale mieszkalne;

2. art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych zawartych w piśmie procesowym powódki z dnia 2 lipca 2012r.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyrok i uwzględnieni powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz powódki solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obydwie instancje;

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obydwie instancje;

Ponadto na podstawie art. 380 k.p.c. powódka wniosła o rozpoznanie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowienia dowodowego Sądu Okręgowego z dnia 5 września 2012 roku, o oddaleniu dowodów zawnioskowanych przez powódkę w jej piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2012 r.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył , co następuje.**

Apelacja powódki nie mogła odnieść skutku bowiem zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, mimo pewnych błędów w części motywacyjnej jest zgodny z prawem i z zebrany materiał dowodowy w sprawie.

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za podstawę dla własnych rozważań. Uwzględniając wniosek dowodowy zawarty w apelacji w postępowaniu apelacyjnym przeprowadzono jeszcze dowód z uzupełniającego przesłuchania stron( k.1208 akt)

Zarzuty naruszenia prawa materialnego sprowadzające się do naruszenia art.14ust.2 i art. 15a ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18

maja 1970 roku w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (Dz. U. z 1975 r. nr 2, poz. 9) w związku z art.58§1 k.c. nie są zasadne.

Jak wynika z definicji zawartej w art.3 Prawa lokalowego domem jednorodzinny jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, chociażby oprócz lokalu mieszkalnego obejmował również lokal użytkowy.

2. Małym domem mieszkalnym jest budynek obejmujący samodzielne lokale mieszkalne, stanowiące odrębną własność różnych osób.

3. Domem mieszkalno-pensjonatowym jest budynek, w którym nie więcej niż połowa powierzchni użytkowej służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właściciela lub jego bliskich, a pozostała część jest przeznaczona na prowadzenie pensjonatu.

4. Domem letniskowym jest budynek położony na terenie wsi lub w rejonie przeznaczonym na cele rekreacyjne ludności, służący właścicielowi i jego bliskim do wypoczynku.

5. Wielkość domów i lokali wymienionych w ust. 1-4 określi Rada Ministrów w drodze rozporządzenia. Wielkość ta nie może być ustalona niżej od określonej w przepisach obowiązujących przed dniem wejścia w życie ustawy ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe. Zgodnie z przepisem § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26.06.1974 r. mały dom mieszkalny to nie ruchomość budynkowa, w której znajdowało się nie więcej niż cztery lokale mieszkalne a dom wielomieszkaniowy to nieruchomość budynkowa, w której znajduje się więcej niż cztery lokale mieszkalne. Definicję lokalu mieszkalnego zawierał przepis art.5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10.04.1974 r. prawo lokalowe.

Zgodnie z brzmieniem art.14 ust.2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (dalej gtmo) liczba osób nabywających mały dom mieszkalny nie mogła być mniejsza od liczby lokali mieszkalnych w nabywanym domu. Lokale te sprzedawane były na odrębną własność nabywców.

Rację ma skarżący podnosząc, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż budynek przy ul. (...) stanowił dom wielomieszkaniowy, a nie mały dom mieszkalny, a przez to, że podczas prowadzonej przez Skarb Państwa sprzedaży lokali mieszkalnych w takiej nieruchomości nie obowiązywała wynikająca z art. 14 ust. 2 gtmo zasada, iż liczba nabywców lokali mieszkalnych musi odpowiadać liczbie samodzielnych lokali. Takie stanowisko nie jest prawidłowe bowiem dom położony w W. przy ul. (...) niewątpliwie był małym domem mieszkalnym. Należy zważyć, że w dacie sporządzania kwestionowanej umowy tj. w dniu 24 maja 1976 r. dokonano wyodrębnienia lokali – zgodnie z projektem opracowanym przez biegłego – ustanawiając w budynku przy ul (...) tylko dwa odrębne lokale, a to lokal nr (...) i lokal nr (...). Przedmiotem umowy sprzedaży były wszystkie ( dwa) lokale w tym budynku nie doszło zatem do obrazy art.14 ust.2 gtmo. Przepis art. 15 a gtmo umożliwiał realizację Skarbowi Państwa wniosku biegłego, czyli powrót do funkcjonalnego stanu rzeczy sprzed 1945 r. Skarb Państwa mógł wyodrębnić samodzielne lokale i jej sprzedać, mógł zatem wyodrębnić lokale w taki sposób, iż wyodrębniony lokal stanowił połączenie dwóch lokali zaspokajających uprzednio funkcjonalnie potrzeby dwóch różnych rodzin. Istotne było tylko to, że najemcy zbyto jeden wyodrębniony w taki sposób lokal, a nie dwa lub więcej lokali wyodrębnionych ( art. 14 ust. 3 w zw. z art. 15 a). Takie działanie było zgodne z przepisem art. 135 kc oraz z § 1 i 3 rozporządzenia z dnia 26.06.1974 r. ,gdyż powierzchnia wyodrębnionego lokalu nie przekraczała 110 m<sup>2</sup>. Zbyty S. M. lokal składał się z dwóch uprzednio samodzielnie funkcjonujących lokali mieszkalnych ( nr (...)), a jego powierzchnia liczyła 107 m<sup>2</sup>.

Z tych powodów nie była to czynność bezwzględnie nieważna gdyż nie była ona sprzeczna z przepisem ustawy, nie zmierzała także do obejścia ustawy ani też nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Wobec powyższych ustaleń bezprzedmiotowy stał się zarzut naruszenia art.227 k.p.c. w zw. z art.233§1 k.p.c. polegający na przyjęciu, iż budynek przy ul. (...) w W. był budynkiem wielomieszkaniowym, a nie małym domem mieszkalnym na skutek błędnego ustalenia, iż w ww. budynku znajdowało się więcej niż 4 samodzielne lokale mieszkalne,

Rozważając zarzut odnoszący się do błędnego zastosowania przepisu § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970 roku w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (Dz. U. z 1975 r. nr 2, poz. 9), polegającym na przyjęciu, iż naruszenie prawa pierwszeństwa nie skutkuje nieważnością czynności prawnej sprzedaży małego domu mieszkalnego Sąd Apelacyjny stwierdza, że mimo błędnego uzasadnienia Sądu Okręgowego odnoszącego się do skutków naruszenia prawa pierwszeństwa, zarzut ten nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż w toku procedury sprzedaży lokali doszło do naruszenia w odniesieniu do osoby S. J. prawa pierwszeństwa przewidzianego w § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z tym przepisem S. J. jako najemca lokalu nr (...) powinien zostać zawiadomiony przez sprzedającego o przedstawieniu mu oferty nabycia lokalu w tym budynku, albowiem przysługiwało mu prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu. Co prawda Dzielnicowa Rada Narodowa W. Ż. skierowała do niego pismem z dnia 12 grudnia 1975 r. zawiadomienie o zarządzeniu Naczelnika Dzielnicy przeznaczającym budynek przy ul. (...) do sprzedaży na rzecz osób fizycznych pouczając jednocześnie o prawie do zakupu przedmiotowej nieruchomości i podając termin do którego należy zgłosić wniosek. Brak dowodu, że pismo to zostało mu doręczone.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że S. J. wiedział o możliwości nabycia zajmowanego przez siebie lokalu jednak nie był zainteresowany taką transakcją

Nie można zgodzić się z wnioskami Sądu pierwszej instancji, że naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.05.1970 r. w sprawie sprzedaży przez państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości nigdy nie powoduje nieważności tej umowy a jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą.

Problematyka skutków prawnych naruszenia prawa pierwszeństwa wielokrotnie była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego

Sąd Okręgowy na potwierdzenie swego stanowiska przywołał uchwałę SN z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, ( OSNC 2007/10/149) zgodnie z którą naruszenie pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.) przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości rolnej nie powoduje jej nieważności oraz wyrok SN z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 497/00,(OSP 2001/11/163)zgodnie z którym Umowa dzierżawy obwodu łowieckiego zawarta z pominięciem pierwszeństwa dotychczasowego dzierżawcy - przewidzianego w art. 29 ust. 2 ustawy Prawo łowieckie (Dz. U. z 1995 r., nr 147, poz. 713) - nie jest nieważna. Natomiast nie podzielił poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5.10.1990 r., III CZP 50/90, OSNCP 1991/4/47, uznając że pogląd w tej uchwale został wyrażony bez jednoczesnego dokonania szerszej analizy zagadnienia. Sąd Apelacyjny nie podziela takiego stanowiska. Odmienne niż uznał to Sąd pierwszej instancji przedmiot niniejszej sprawy najbardziej jest zbliżony do stanu faktycznego sprawy, w toku której powstało zagadnienie prawne przekazane do rozstrzygnięcia w trybie art.391 k.p.c.: "Czy z mocy §4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75) powstaje po stronie najemcy prawo podmiotowe, a więc bezwzględnie obowiązujące, pierwszeństwo nabycia domu, którego naruszenie stanowi o nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste w rozumieniu art.58§1 k.c.?"

Odpowiadając na to pytanie prawne Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że przewidziane w § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75) pierwszeństwo najemcy lub wskazanej

przez najemcę stale z nim zamieszkałej osoby bliskiej do nabycia domu jednorodzinnego i lokalu w małym domu mieszkalnym ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Taki sam charakter ma przewidziane w § 21 ust. 2 powołanego rozporządzenia w związku z art. 21 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1989 r. Nr 14 poz. 74) pierwszeństwo najemców lokali mieszkalnych w domach przeznaczonych do sprzedaży w zakresie uzyskania wieczystego użytkowania lub udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu zabudowanego takimi domami. Naruszenie tego pierwszeństwa stanowi podstawę do oceny ważności umowy sprzedaży domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym, a także umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie, w świetle art. 58 § 1 k.c.

Podobny pogląd został powtórzony w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego gdzie wskazano, że zbieżność przedmiotu uregulowania objęta przepisami art.23 ustawy z 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art.34 ustawy z 1997r. o gospodarce nieruchomościami sama w sobie nie może przesądzać o zbieżności skutków naruszeń każdego z tych przepisów. Podniesiono, że ustawa o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości nie zawierała odpowiednika art.36 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uznano zatem, że w tych warunkach zaistniałe naruszenie zasady pierwszeństwa, jako pozostające w sprzeczności z prawem, podlegało, jak każde tego rodzaju zdarzenie, ocenie na gruncie art.58 k.c.(por. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2004r. II CK 152/03).

Orzeczeń tych nie można jednak zastosować wprost do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bowiem w sprawie tej nie doszło do naruszenia prawa pierwszeństwa poprzednika prawnego powódki na rzecz osoby nieuprawnionej ale naruszenie to nastąpiło na rzecz osoby także uprawnionej z tytułu prawa pierwszeństwa.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że uprawnionymi do skorzystania z prawa pierwszeństwa byli wszyscy najemcy zamieszkujący w budynku przy ul. (...) w W.. Wśród uprawnionych była także poprzedniczka prawna pozwanego S. M., która jako jedyna z uprawnienia tego skorzystała. Wobec faktu, iż ostatecznie w budynku tym wyodrębniono tylko dwa lokale mieszkalne niemożliwym było aby wszyscy dotychczasowi najemcy mogli skorzystać ze swojego prawa pierwszeństwa w nabyciu tych lokali na własność, a zatem zachodziła między nimi swoista konkurencja w potencjalnej realizacji uprawnienia z tytułu prawa pierwszeństwa. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego w przypadku gdy jest kilku uprawnionych z tytułu prawa pierwszeństwa do jednej nieruchomości, a tylko jeden z uprawnionych z tego prawa skorzystał nie można mówić o nieważności takiej czynności prawnej wobec naruszenia prawa pierwszeństwa pozostałych uprawnionych zwłaszcza, że żaden z pozostałych uprawnionych przez ponad 20 lat od daty transakcji czynności tej nie podważał.

W uzasadnieniu cytowanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5.10. 1990 r., III CZP 50/90 podkreślono, że ustalone pod rządem poprzednio obowiązującego stanu prawnego orzecznictwo (por. przykładowo orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1970 r. I CR 341/69, OSNCP 1971, z. 2, poz. 34) przyjmujące, że nie zachodzi nieważność umowy sprzedaży nieruchomości państwowej z tego powodu, że nabywcą jest osoba wymieniona w dalszej kolejności wśród mających pierwszeństwo do nabycia tej nieruchomości, przy jednoczesnej odmowie sprzedaży osobie zajmującej wyższą pozycję wśród tego kręgu osób - nie straciło na aktualności w obecnym stanie prawnym. Tak właśnie było w niniejszej sprawie bowiem nabywcą nieruchomości została jedna z osób, której przysługiwało prawo pierwszeństwa do jej nabycia, a zatem nie można mówić o nieważności tej umowy.

Dodatkowo należy wskazać, że S. J. wiedział o możliwości nabycia zajmowanego przez siebie lokalu jednak nie był zainteresowany taką transakcją. Po zawarciu umowy w 1976 r. S. M. wstąpiła do umowy najmu zawartej przez Skarb Państwa ze S. J. w miejsce Skarbu Państwa, o czym S. J. został zawiadomiony w dniu 1 października 1976 r. przez Zarząd (...) i nie podjął żadnych działań kwestionujących tę umowę.

S. J. mieszkał w przedmiotowym lokalu, aż do swojej śmierci w 1994 r. i w tym czasie nigdy nie wyrażał chęci nabycia tego lokalu.

Mając to wszystko na uwadze apelacja powódki jako pozbawiona uzasadnionych podstaw nie mogła odnieść skutku.

W tym stanie rzecz , na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono , jak na wstępie.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art.102 k.p.c. Skomplikowany stan prawny znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie oraz częściowo błędna argumentację zawarta w motywach wyroku Sadu pierwszej instancji uzasadniają przyjęcie , że powódka miała usprawiedliwione powody do wystąpienia z niniejszą apelacją ,a zatem uznano, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek pozwalający na to aby nie obciążać powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanych.