

Sygn. akt I C 238/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant : Anna Drozd

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. Ś. na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko K. G. (1)

o opróżnienie i wydanie garażu

i z powództwa wzajemnego K. G. (1)

przeciwko G. Ś. Miejskiemu Zarządu (...) w Ś.

o ustalenie prawa

I. nakazuje pozwanemu i powodowi wzajemnemu K. G. (1), aby opróżnił i wydał stronie powodowej lokal użytkowy – garaż położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w Ś.;

II. zasądza od pozwanego i powoda wzajemnego K. G. (1) na rzecz strony powodowej i pozwanej wzajemnej G. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. oddała powództwo wzajemne;

IV. zasądza od powoda wzajemnego K. G. (1) na rzecz pozwanej wzajemnej G. Ś. – Miejskiego Zarządu (...) koszty procesu w kwocie 1200 zł.

**Sygn. akt I C 238/15**

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko K. G. (2) Ś. – Miejski zarząd (...) z siedzibą Ś. domagała się nakazania pozwanemu, aby opuścił, opróżnił z rzeczy do niego należących zajmowany przez niego lokal użytkowy – garaż położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w Ś. oraz o zasądzenie od pozwanego rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania podała, że od 1 grudnia 1998 roku strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu, która została rozwiązana za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, w wyniku czego pozwany miał obowiązek wydać lokal w terminie do 31 grudnia 2014 roku. Pozwany nie wydała lokalu ,uznając wypowiedzenie najmu za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu zarzucił, że strona powodowa nie umożliwiła pozwanemu skorzystanie z prawa pierwszeństwa

wykupu tego lokalu, mimo spełnienia przez pozwanego kryteriów przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej w Ś. w tym przedmiocie, a zatem wypowiedzenie pozwanemu najmu stanowiło nadużycie prawa.

**Wniósł jednocześnie pozew wzajemny**, w którym domagał się ustalenia, że pozwany ma prawo pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego położonego w Ś., ul. (...), nr księgi wieczystej (...) i nakazanie aby w przypadku sprzedaży nieruchomości pozwany mógł skorzystać z prawa nabycia zajmowanego lokalu z pierwszeństwem przed innymi osobami oraz o zasądzenie od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że od 8 czerwca 1984 roku wynajmuje sporny lokal jako garaż, którego właścicielem jest G. Ś., odnowiona umowa z dnia 1 grudnia 1998 roku. Już wcześniej powódka wyodrębniała i sprzedawała lokale w przedmiotowej nieruchomości. Pozwany został poinformowany przez pracownika pozwanej wzajemnej o możliwości wykupu garażu i złożył stosowny wniosek, lecz pozwana odmówiła zgłaszając gotowość sprzedaży jedynie udziału we współwłasności całej nieruchomości. Poprzez wypowiedzenie najmu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego powód wzajemny został pozbawiony możliwości skorzystania z pierwszeństwa wykupu garażu.

Pozwana wzajemna G. Ś. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od powoda wzajemnego na rzecz pozwanej wzajemnej kosztów postępowania. Zarzuciła, że powód wzajemny nie posiada interesu prawnego w dokonaniu ustalenia, bowiem prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym i nie stanowi źródła roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości i przytożyła pogląd Sądu Najwyższego przytoczony w cyt. orzeczeniach.

Zarzuciła, że przymiot ubiegania się o skorzystania z prawa pierwszeństwa przysługuje najemcom lokali, którym pozwany już nie jest na skutek wypowiedzenia najmu.

Poza tym cytowany przez powoda wzajemnego przepis dot. prawa pierwszeństwa w razie zbywania przez G. lokali, podczas gdy G. nie oferuje do sprzedaży lokali, lecz niewydzielony udział w całej nieruchomości wynoszący (...) 000 części. Wskazała, że gdy G. wyodrębniała w 2011 i 2003 roku do sprzedaży 2 lokale użytkowe, stan nieruchomości był odmienny od obecnego, w nieruchomości funkcjonowały bowiem równie lokal mieszkalne wchodzące w skład zasobu komunalnego. Jednakże z uwagi na stale pogarszający się stan techniczny substancji budynku, G. zmuszona była wykwaterować najemców lokali mieszkalnych do innych mieszkań. W nieruchomości występują liczne spękania i zawilgocenia ścian, konieczne było wykonanie ostemplowań stropów i budynek obecnie nie nadaje się do zamieszkania, a decyzja o wyłączeniu lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego poprzedzona była licznymi interwencjami mieszkańców tej nieruchomości odnośnie jego złego stanu technicznego.

Chybiony jest także zarzut powoda wzajemnego o nieważności wypowiedzenia najmu, albowiem strona pozwana wzajemna jako właściciel nieruchomości ma prawo podejmowania decyzji dot. sposobu korzystania z nieruchomości, w tym zakończenia umownego stosunku najmu, zdaniem powoda wypowiedzenie najmu nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany i powód wzajemny eksponuje bowiem swój interes osobisty, pomijając całkowicie interes publiczny, który przede wszystkim musi uwzględniać pozwana wzajemna, powód wzajemny nie bierze bowiem pod uwagę, że ustawodawca bardziej chroni interes praw lokatorów niż najem komercyjny, który miał miejsce w przypadku pozwanego – powoda wzajemnego, albowiem dot. pomieszczenia garażu a nie mieszkania. Na potwierdzenie złego stanu technicznego pozwana wzajemna dołączyła dokumentację fotograficzną oraz zarządzenie Burmistrza Miasta Ś. z dnia 07 sierpnia 2014 roku o wyłączeniu z zasobów mieszkaniowych 2 lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) z uwagi na stan techniczny budynku, oraz poprzedzające tę decyzję pisma mieszkańców.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Współwłaścicielami nieruchomości w postaci działki nr (...) o pow. 0,0180 ha zabudowanej budynkiem położonym w Ś. przy ulicy (...) są: G. Ś. w udziale (...) 000, właściciel lokalu użytkowego objętego księgą wieczystą (...) – w udziale (...) 000 i właściciel garażu objętego księgą wieczystą (...) w udziale (...) 000 części

### **Dowód: odpis księgi wieczystej (...).**

W dniu 08 czerwca 1984 roku pomiędzy Administracją (...) – 2 a pozwanym K. G. (1) zam. wówczas w Ś. ul. (...) j/8 została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego – garażu położonego w Ś. przy ulicy (...) na czas oznaczony w przydziale lokalu i miała tracić moc z upływem tego terminu, na wypadek cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu

***Dowód: odpis w./w/ umowy k. 48-49***

W dniu 1 grudnia 1998 roku na podstawie zezwolenia z dnia 07 czerwca 1984 roku na użytkowanie garażu Zakład (...) w Ś. zawarł z pozwanym K. G. (3) umowę najmu garażu oznaczonego numerem (...) o powierzchni 23,20 m<sup>2</sup> wyposażonego w kanał na czas nieokreślony, § 12 umowy przewidywał, że umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, w każdym czasie za porozumieniem a ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku pojazdu, podnajęcia garażu osobom trzecim bez zgody wynajmującego, użytkowania garażu niezgodne z przeznaczeniem, w razie zaległości czynszowych lub naruszenia innych istotnych postanowień umowy

***Dowód : odpis w / w. umowy k. 7-8 .***

W piśmie z dnia 06 czerwca 2008 roku najemca lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ś. E. S. informował Miejski zarząd (...) o bardzo złym stanie technicznym budynku, przeciekającym od lat dachu, pęknięciach ściany nośnej od dołu aż do piętra, zagryzieniu ścian jego mieszkania położonego nad 2 garażami, które nie są ogrzewane, zimą często otwierane, przez co temperatura w jego mieszkaniu spada do 5 stopni C., a nadto, że podłogi i sufity w garażach są nieszczelne, o spróchniałych oknach i ciężkich warunkach mieszkaniowych jego i schorowanej matki, Kolejnym piśmie z dnia 4.11. 2009 roku poinformował, że od dachu budynku jest uszkodzony jeszcze od czasu pożaru sąsiadującego magazynu Zakładów (...) w 1974 roku, kiedy to strumienie wody w czasie gaszenia pożaru uszkodziły dach, zostały pozrywane rynny i o postępującej od lat degradacji tego budynku, mimo wykonanych na koszt jego rodziny częściowych prac remontowych, prosząc o remont komina na który go nie stać

***Dowód : kopie w/w/ pism k. 74, 77-78.***

W dniu 07 kwietnia 2014 roku pracownicy działu technicznego strony powodowej spisali notatkę służbową na okoliczność stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na I piętrze budynku z ubikacją na parterze w częściach wspólnych. Odnotowano spękany sufit, częściowo zapadnięty, podstemplowany z uwagi na E. stan techniczny belki stropowej, ściany brudne zawilgocone ze znacznymi ubytkami tynku, okna drewniane wymagające naprawy lub wymiany, który to stan techniczny powinien skutkować pilnymi pracami remontowymi, względnie wyłącznie z zasobów mieszkaniowych, do czego i tak konieczne jest zwolnienie lokalu przez najemcę. O wynikach tych ustaleń zawiadomiono pisemnie Burmistrza Miasta Ś.

***Dowód : w/w/ notatka i pismo k. 75 i 76 .***

Zarządzeniem z dnia 07 sierpnia 2014 roku Burmistrz Miasta Ś. postanowił wyłączyć lokale mieszkalne nr (...) w Budynku przy ulicy (...) w Ś. – z powodu złego stanu technicznego, nie odpowiadającego warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku.

***Dowód : odpis w/w/ zarządzenia k. 72-73***

Pismem z dnia 09 września 2014 roku pozwany K. G. (3) zwrócił się do strony powodowej z prośbą o sprzedaż mu przedmiotowego garażu, który wynajmuje od 08 czerwca 1984 roku

***Dowód: odpis w/w/ pisma k. 50***

W odpowiedzi na ten wniosek pismem z dnia 12 września 2014 roku strona powodowa odmówiła pozytywnemu załatwieniu wniosku. Uzasadniła, że wobec złego stanu technicznego budynku i braku własnych środków finansowych na jego kapitalny remont, a także na remont i modernizację zlokalizowanych w nim lokali nieskalanych, postanowiono

zlikwidować lokale mieszkalne, w powstały w budynku udział w nieruchomości wspólnej łącznie z garażem wyznaczyć do sprzedaży w drodze przetargu publicznego, stojąc na stanowisku, że wyłoniony w drodze przetargu inwestor będzie miał swobodę decyzji co do pilnego remontu i ochrony przed jego dalszą degradacją

***Dowód: odpis w/w/ pisma k. 51.***

Pismem z dnia 15 września 2014 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu w/w/ garażu za 3 miesięcznym wypowiedzeniem w związku wyznaczeniem do sprzedaży w drodze przetargu publicznego tej nieruchomości wraz z przedmiotowym garażem, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 i wezwała pozwanego do przekazania garażu do 31 grudnia 2014 do dyspozycji powoda

***Dowód: odpis w / w pisma k 9 z pocztowym dowodem doręczenia k. 10 .***

W piśmie z dnia 11 października 2014 roku pozwany oświadczył, że zamierza korzystać z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego o funkcji garażu

***Dowód: odpis w/w/ pisma k 52 .***

W odpowiedzi na to pisma Burmistrz Miasta Ś. ponownie odmówił wnioskowi pozwanego i jego małżonki I. G., wskazując, że zgodnie z przepisami uchwały Rady Miejskiej decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży podejmuje Burmistrz Miasta kierując się ważnymi interesami G.. Z uwagi na to, że budynek, w którym znajduje się sporny garaż kwalifikuje się do kapitalnego remontu z uwagi na zły stan techniczny. Dlatego też loka mieszkalne zostały likwidowane, w po wstały udział został przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu publicznego, albowiem w interesie G. jest doprowadzenie w ten sposób do zagospodarowania całego obiektu i jego remontu

***Dowód: odpis w/w/ pisma k 53.***

W odpowiedzi na to pisma pozwany w piśmie z dnia 29 października 2014 roku nie zgodził się ze stanowiskiem Burmistrza i zwrócił się o ponowne przeanalizowanie sprawy.

W kolejnym piśmie z dnia 09 grudnia 2014 roku pozwany oświadczył, że uznaje wypowiedzenie za bezskuteczne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego wobec przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego o funkcji garażu wnikającego z § 25 ust.1 pkt.2 Uchwały nr XXIV/193/08 Rady Miejskiej w Ś.

***Dowód: odpis w / w pism k. 55 i 11.***

Pismem z dnia 09 stycznia 2015 roku strona powodowa wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania garażu w terminie 7 dni od otrzymania pisma, pod rygorem skierowania sprawy do sądu i naliczania odszykowania za bezumowne zajmowanie garażu w wysokości 3-krotnego czynszu zgodnie z uchwałą nr XXXII/213/04 Rady Miejskiej w Ś. z dnia 15 marca 2004 r

***Dowód: odpis w/ w pisma k. 12 .***

W odpowiedzi na to pismo pismem z dnia 18 stycznia 2014 roku pozwany odmówił wydania garażu, podtrzymując wcześniejsze argumenty o nieskuteczności wypowiedzenia najmu

***Dowód : odpis w/w/ pisma k. 13.***

W piśmie z dnia 09 lutego 2015 roku umocowany przez pozwanego pełnomocnik zwrócił się o umożliwienie skorzystania przez pozwanego z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu użytkowego- garażu, zgodnie przysługującym mu uprawnieniem wieloletniego najemcy, podtrzymując stanowisko co do bezskuteczności wypowiedzenia

***Dowód: odpis w/w/ pisma k. 56 .***

W uchwale nr XXXIV/193/08 z dnia 1 września 2008 roku ( opubl w Dzienniku Urzędowym W.. D.. . nr 272 poz. 2935 z późn. Zmianami ) w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność G. Ś. Rada Miejska w Ś. na podstawie delegacji ustawowej i w wykonaniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami , w przedmiocie sprzedaży nieruchomości lokalowych w § 25 pkt.2 postanowiła m.in. ,że w **przypadku zbywania lokali osobom fizycznym lub prawnym** pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lub dzierżawcom lokali wykorzystywanych na cele inne niż mieszkalne, spełniającym łącznie następujące warunki:

a) umowa najmu lub dzierżawy została zawarta w formie pisemnej

b) dotychczasowy czas najmu jest dłuższy niż jedno roku

c) prowadzona w lokalu działalności jest zgodna z zawartą umową najmu, dzierżawy

a w pkt. 3 § 25 ,że pierwszeństwo w nabywaniu budynków mieszkalnych lub użytkowych przyznaje się ich najemcom w sytuacji, o jakiej mowa w art. 34 ust. 6 a i 6 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z § 23 ust.1 decyzję o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży podejmuje Burmistrz Miasta, kierując się także ważnymi interesami G.

### **dowód: tekst w/w/ uchwały . 36.**

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu o opisane wyżej dokumenty , których treść nie została zakwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego i powoda wzajemnego aby złożono mu ofertę wykupu garażu. Z doświadczenia życiowego wynika, że procedurę taką poprzedzają nie tylko uchwały organów samorządowych ,ale m.in. protokoły ustaleń . inwentaryzacja techniczna co do możliwości wydzielenia odrębnej własności lokali, wycena oferowanych do sprzedaży lokali, przewidywany udział w częściach wspólnych i orientacyjna cena sprzedaży. Pozwany takich faktów nie udowodnił, a zatem wątpliwe jest, żeby taka procedura była przygotowywana , a przede wszystkim Burmistrz nie podjął decyzji o przeznaczeniu spornego garażu do sprzedaży .

### **Sąd zważył.**

Powództwo główne podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z przepisem art.675 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Z kolei przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą . Z ustaleń sądu wynika, że umowa najmu spornego garażu przewidywała możliwość wypowiedzenia przez każdą ze stron a 3 miesięcznym wypowiedzeniem , co też strona powodowa uczyniła wypowiadając pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 roku.

W ocenie sądu wypowiedzenie to było skuteczne i nie stanowiło nadużycia czy obejścia prawa. Pozwany nie wskazała też jaka konkretna zasada współzycia społecznego została naruszona poprzez wypowiedzenie mu najmu . Z twierdzeń strony powodowej , popartych pozostałym materiałem dowodowym sprawy wynika, że budynek przy ul. (...) w Ś. jest w fatalnym stanie technicznym , zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, co skutkowało m.in. wykwaterowaniem lokatorów mieszkań komunalnych i wyłączeniem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy. Powszechnie wiadomo jest, że środki finansowe gmin są ograniczone i oczywistym jest, że G. łatwiej będzie zbyć cały posiadany niewydzielony udział (...) 000 części w tej nieruchomości, a pozostający w ramach tego udziału garaż zajmowany przez pozwanego może stanowić jakąś atrakcyjność oferty dla nabywcy całego udziału. samo zbycie wyodrębnionego garażu skutkowałoby nadal pozostawianiem reszty udziału we współwłasności G. , co nie leży w jej interesie. Jeśli zatem najem spornego garażu został zakończony, a pozwanemu nie przysługuje już do tego garażu skuteczne prawo , na podstawie przepisów art. 675 i art. 222 § 1 k.c. powództwo główne uwzględniono i orzeczono jak w pkt.I sentencji wyroku., a

na podstawie przepisu art. 98 k.p. c. zasądono od pozwanego na rzecz powoda głównego koszty procesu , na które składają się opłata sądowa od pozwu 200 zł i koszty zastępstwa procesowego 120 zł jak w pkt. II wyroku.

***Natomiast powództwo wzajemne nie zasługiwało na uwzględnienie.***

Stosownie do treści przepisu art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Nie ulega wątpliwości, że powodowi wzajemnemu przysługiwałoby pierwszeństwo nabycia wyodrębnionego jako samodzielny lokal stanowiący odrębną nieruchomość o funkcji garażu, zgodnie z przepisami cyt. wyżej Uchwały Rady Miejskiej w Ś. , ale w sytuacji gdyby ten lokal został decyzją Burmistrza przeznaczony do zbycia , a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Powodowi wzajemnemu nie przysługiwałoby także pierwszeństwo nabycia całego udziału pozwanej wzajemnie G. w spornej nieruchomości, albowiem nie spełniał kryteriów przewidzianych w § 25 Uchwały Rady Miejskiej przyznającej pierwszeństwo w nabywaniu budynków mieszkalnych lub użytkowych ***ich najemcom lub dzierżawcom w sytuacji, o jakiej mowa w art. 34 ust. 6a i 6b ustawy., albowiem powołany przepis*** art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Tj. Dz U z 2014 r poz. 518 z późn.zmianami ), stanowi, że :

**Art. 34.** 1. W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

2. W przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1.

3. . Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

6. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1.

***6a. Przepis ust. 6 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.***

**6b. W przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 6 lub ust. 6a, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku .**

7. Zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.

8. Przepisów ust. 1 i 7 nie stosuje się, jeżeli zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego albo między tymi jednostkami dla realizacji celów publicznych.

- albowiem powód wzajemny nie był najemcą lokalu mieszkalnego w tej nieruchomości, ani najemcą czy dzierżawcą całej nieruchomości . Poza tym takiej oferty powód nie deklarował.

W tej zatem sytuacji powód wzajemny nie ma interesu prawnego w ustaleniu takiego prawa, rację ma przy tym pozwana wzajemna ,że prawo pierwszeństwa nie może rodzić skutku w postaci nakazania stronie pozwanej w przypadku sprzedaży nieruchomości pozwany mógł skorzystać z prawa nabycia zajmowanego lokalu z pierwszeństwem przed innymi osobami i dlatego powództwo wzajemne oddalono jak w pkt. III sentencji wyroku.

O kosztach procesu na rzecz pozwanej wzajemnej orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. jak w pkt. .IV sentencji wyroku.