

Sygn. akt I ACa 539/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. F.

przeciwko Gminie S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 24 kwietnia 2012r., sygn. akt I C 410/11

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu;
- 2) oddala apelację w pozostałym zakresie;
- 3) odstępuje od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 539/12

## UZASADNIENIE

Powódka K. F. wystąpiła z pozwem przeciwko Gminie S. domagając się zobowiązania pozwanej do zbycia na jej rzecz lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z 95% bonifikatą wartości. Jako podstawę prawną dochodzonego żądania powódka wskazała zasady określone w ustawie 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 oraz ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. W uzasadnieniu

swojego żądania powódka wyjaśniła, że jest najemczynią mieszkania, które wcześniej było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego (...) w S.. Następcą tego przedsiębiorstwa jest Spółka (...) S.A., która umową z dnia 4 listopada 2009 r. przeniosła na pozwaną nakłady na budynek mieszkalny wielorodzinny położony w S. przy ul. (...). Zdaniem powódki w związku z zawarciem tej umowy doszło do naruszenia przysługującego jej prawa pierwszeństwa ewentualnie prawa pierwokupu. Powódka zwróciła się do pozwanej gminy o realizację jej uprawnień w trybie ustawy o zasadach zbywania mieszkań (...), jednakże pozwana nie wyraziła chęci ugodowego załatwienia sprawy, a wobec tego powódka wystąpiła z niniejszym pozwem.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że powódce nie przysługuje żadne roszczenie dotyczące nabycia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego. Wyjaśniła, że budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) posadowiony jest na gruncie stanowiącym jej własność i został przejęty przez nią na własność na podstawie umowy sprzedaży nakładów. Dodatkowo pozwana podniosła, iż sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a wysokość bonifikat od ceny nabywanego lokalu została określona w uchwale nr 213/XV/07 Rady Miejskiej w S..

Zaskarżonym wyrokiem z 24 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 3.600 złotych tytułem kosztów procesu, a wydane rozstrzygnięcie następująco uzasadnił:

Mąż powódki otrzymał przydział mieszkania służbowego w 1973 r. i wtedy została zawarta umowa najmu. W dniu 17 marca 1995 r. umowa najmu tego lokalu mieszkalnego została zawarta pomiędzy powódką i (...) w S.. Powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) od 1998 r., kiedy dokonała zamiany mieszkania. Obecnie powódkę łączy umowa najmu z pozwaną gminą. W dniu 4 listopada 2009 r. została zawarta umowa pomiędzy pozwaną a syndykiem masy upadłości (...) S.A. w S., której przedmiotem była sprzedaż na rzecz pozwanej gminy prawa do nakładów na nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) w postaci budynku wielorodzinnego. Budynek posadowiony na tej nieruchomości wchodził w skład masy upadłości, lecz własność dotyczyła jedynie nakładów na nieruchomość, ponieważ budynek został wzniesiony na gruncie, który stanowi własność Gminy S.. Sprzedaż odbyła się w trybie przepisów prawa upadłościowego, w drodze przetargu. Poza pozwaną nie było innych chętnych do nabycia tych nakładów. Lokatorzy budynku położonego w S. przy ul. (...) od 2001 r. starali się o wykup wynajmowanych mieszkań, kierując zbiorowe wnioski m. in. do (...), (...) S.A. i (...) S.A. w upadłości. Wnioski były rozpatrywane negatywnie, a jako przyczynę odmowy sprzedaży wskazywano nieuregulowany stan prawny gruntu, a także fakt, że przedsiębiorstwo nie jest przedsiębiorstwem państwowym. W październiku 2010 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do Urzędu Miejskiego w S. o umożliwienie powódce wykupu wynajmowanego mieszkania na podstawie przepisów 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. Powódka stanęła na stanowisku, że w toku przekształceń własnościowych związanych z majątkiem byłej (...) doszło do naruszenia jej praw nabytych, co uzasadnia domaganie się zbycia na jej rzecz mieszkania z 95% bonifikatą. Pozwana w odpowiedzi stwierdziła, iż obecnie mieszkanie stanowi własność gminy, a sprzedaż lokalu może się odbyć wyłącznie w oparciu o przepisy regulujące zasady gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd pierwszej instancji wskazał, że istotnie ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości – w art. 4 przewidywała prawo pierwokupu mieszkania dla osoby fizycznej zajmującej mieszkanie w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale, jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości, mieszkanie przestało być mieszkaniem zakładowym podmiotów określonych w ustawie. Prawo pierwokupu przysługuje wówczas, gdy w procesach przekształceniowych zostało naruszone prawo osoby (określonej w ust. 1 art. 4) do nabycia przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa. Naruszenie prawa lub interesu prawnego powinno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazał, że zgodnie z art. 4 ust. 7 wyżej przywołanej ustawy, prawo pierwokupu wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego. Ustawa weszła w życie z dniem 19 września 2005 r., a zgodnie z art. 6

znalazła zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed tym dniem. Zwrócono uwagę, że powódka wniosła pozew do Sądu w dniu 7 czerwca 2011 r., a więc już po upływie 3 lat od daty wejścia w życie ustawy, dlatego też uznano, iż roszczenie powódki wynikające z art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości – wygasły. Niezależnie od tego podniesiono, że powołana ustawa nie znalazłaby zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach nabywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa weszła w życie 7 lutego 2001 r. i w art. 4 w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, wprowadziła dla osoby uprawnionej prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na określonych zasadach preferencyjnych. Następnie ustawa ta została znowelizowana poprzez wprowadzenie prawa pierwokupu dla osób i na zasadach określonych w ustawie. Po dokonaniu analizy przepisów wyżej wskazanej ustawy Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie znajdują zastosowania ani przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, ani też przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach nabywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. W toku procesu powódka nie wykazała bowiem, jaki był status prawny dawnej (...)w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.. Nie wykazała również, czy Skarb Państwa był w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. bądź w okresie późniejszym podmiotem dominującym wobec (...) w rozumieniu przepisów ustawy prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi.

W dalszej kolejności wskazano, że zgodnie z art. 4 ust. 2 znowelizowanej ustawy o zasadach nabywania mieszkań (...) prawo pierwokupu przysługuje, jeśli zostaną spełnione łącznie następujące przesłanki: nastąpi utrata przez lokal mieszkalny statusu mieszkania zakładowego, a także nastąpi naruszenie w toku „procesów przekształceniowych” prawa najemcy do nabycia zajmowanego mieszkania, w tym prawa pierwszeństwa lub nastąpi naruszenie interesu prawnego osoby fizycznej. Sąd pierwszej instancji uznał, że utrata statusu prawnego mieszkania zakładowego odnośnie do lokalu zajmowanego przez powódkę, nastąpiła z mocy prawa z dniem 12 listopada 1994 r., czyli z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a nie w wyniku przekształceń własnościowych wskazanych w art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Nie został także uznany za uzasadniony zarzut powódki, że odmowa zbycia na rzecz najemców prawa własności mieszkań stanowiła naruszenie jej interesu prawnego. Ocena, czy w danym przypadku doszło do naruszenia prawa lub interesu prawnego, winna być dokonana w odniesieniu do konkretnych zdarzeń i czynności, jakie miały miejsce w trakcie procesu przekształceniowego, zachodzącego w określonym czasie. Tymczasem proces przekształcenia dawnej (...)z przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną nie został wykazany, dlatego zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób ocenić, czy w toku tego procesu został naruszony interes prawny powódki. Wskazano, że do 2001 r. nie istniały regulacje prawne przyznające najemcom mieszkań zakładowych uprawnienia pierwokupu bądź pierwszeństwa w nabyciu mieszkania. Sąd

Okręgowy stwierdził, że ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Ustawa ta regulowała bowiem zasady przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe gminom i spółdzielniom mieszkaniowym, przy czym nie nakładała takiego obowiązku na przedsiębiorstwa państwowe, a jedynie dawała do tego uprawnienie. Na koniec Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że przedmiotem sprzedaży na rzecz pozwanej gminy były jedynie nakłady na nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy S.. Odwołując się do stanowiska Trybunału Konstytucyjnego przedstawionego w wyroku z dnia 30 października 2001 r., K 33/00, Sąd Okręgowy wskazał, iż z Konstytucji nie wynika, aby zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli odbywało się wyłącznie przez ułatwienie im nabycia prawa własności lokalu. Najem bądź inny tytuł prawny do zajmowania cudzego lokalu nie jest źródłem roszczenia o nabycie jego własności. W oparciu o wyżej przedstawione rozważania, Sąd Okręgowy uznał, iż powódka nie udowodniła żądań pozwu, co skutkowało oddaleniem powództwa. O kosztach

procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasądono od powódki na rzecz pozwanej koszty obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 złotych.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powódkę, która sformułowała następujące zarzuty:

I. naruszenia przepisów postępowania mogące mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy wyrokowaniu wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, m. in. nieuwzględnienie całokształtu kwestii ekonomiczno-prawnych w zakresie tzw. „byłych mieszkań zakładowych”, a także niedostateczne wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy;

II. ewentualnie naruszenia przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

1) art. 4 ust. 1 i 4 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 w związku z art. 4 ust. 1, ust.2, ust.3 i ust. 5 oraz art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz w związku z art. 5 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie – pominięcie przez Sąd pierwszej instancji, iż w związku z przekształceniem własnościowym substancji mieszkaniowej byłego przedsiębiorstwa państwowego (...) S.A., w szczególności w związku z umową sprzedaży nakładów na budynek mieszkalny z dnia 4 listopada 2009 r. doszło wbrew zasadom współżycia społecznego do naruszenia prawa pierwszeństwa zakupu, ewentualnie prawa pierwokupu uprawnionych najemców – w tym powódki w niniejszej sprawie;

2) art. 3 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 poprzez pominięcie, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w ww. ustawie;

3) art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych w związku z art. 5 k.c. poprzez ich niezastosowanie – pominięcie, że ustalony stan faktyczny mieści się w hipotezie ww. przepisu, co doprowadziło do usankcjonowania sytuacji pozbawienia powódki przysługującego jej prawa do nabycia wynajmowanego lokalu na zasadach preferencyjnych;

4) art. 1 ust. 2 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 oraz art. 1 ust. 1a ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe w zw. z art. 55<sup>1</sup> k.c. poprzez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji okoliczności, iż budynek zakładowy, w którym znajduje się mieszkanie wynajmowane przez powódkę, jako niewchodzący w skład byłego przedsiębiorstwa państwowego nie może być objęty procedurą likwidacji majątku byłego przedsiębiorstwa państwowego z pominięciem uprawnień powódki do nabycia lokalu na zasadach preferencyjnych;

5) art. 1 ust. 2a 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 poprzez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji okoliczności, iż uprawnieni najemcy nie tracą zastrzeżonych im preferencji w warunkach likwidacji zbywcy bądź jego upadłości;

III. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez obciążenie powódki koniecznością zwrotu pozwanej kosztów procesu w kwocie 3.600 złotych wobec pominięcia okoliczności, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą szczególne przesłanki uzasadniające odstąpienie od obciążania powódki koniecznością zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W związku z powyższymi zarzutami powódka wniosła o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji;
- 2) ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości;
- 3) zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, albowiem jedynie przy prawidłowo ustalonym i ocenionym stanie faktycznym zasadnym jest odnoszenie się do zarzutów obrazy prawa materialnego. Apelująca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy wyrokowaniu wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, m. in. nieuwzględnienie całokształtu kwestii ekonomiczno-prawnych w zakresie tzw. „byłych mieszkań zakładowych”, a także niedostateczne wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy. Należy zgodzić się z powódką, iż zakres okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy jest zdeterminowany żądaniem i przepisami prawa materialnego, jakie znajdą zastosowanie do jego oceny. Tym niemniej nie ma racji powódka twierdząc, iż Sąd pierwszej instancji nie ustalił wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, czyli o jej żądaniu. Powódka dokonuje próby skonstruowania swojego roszczenia w oparciu o „wykładnię celowościową oraz systemową całokształtu przepisów prawnych dotyczących tzw. byłych mieszkań zakładowych”. W ramach tego zarzutu w rzeczywistości apelująca podejmuje polemikę z oceną prawną żądania przedstawioną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu, natomiast nie wskazuje na konkretne uchybienia, które miałyby świadczyć o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c.. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Powódka nie wykazała, aby rozumowanie Sądu pierwszej instancji obarczone było błędami natury logicznej, czy też pozostawało w sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. W istocie stan faktyczny nie jest między stronami sporny, co do okoliczności faktycznych, jakie zostały przytoczone przez powódkę na uzasadnienie jej żądania. Zatem Sąd odwoławczy podziela ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne bez zbędnego powielania. W konsekwencji nie sposób uznać, aby Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, co miałyby stanowić wynik naruszenia przepisów proceduralnych.

Wobec nietrafności wyżej wskazanego zarzutu, w dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Ustawa 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 dnia 23 stycznia 2001 r.; dalej: ustawa o zasadach zbywania mieszkań) w art. 4 ust. 1 przyznała osobom uprawnionym, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, prawo pierwszeństwa w nabyciu tych mieszkań, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), na zasadach preferencyjnych. Rozważając charakter prawny instytucji pierwszeństwa na tle art. 30 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92 (OSNCP 1992, nr 12, poz. 214) wyjaśnił, że pierwszeństwo polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. Jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się jednolicie, że z przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży (por. np. uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95, OTK 1996, nr 3, poz. 25, a także uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r.,

III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214 czy uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 180/00, niepubl.). Pierwszeństwo to aktualizuje się wówczas, gdy jednostka samorządu terytorialnego zamierza zbyć (sprzedać, darować, zamienić, wnieść do spółki jako aport) lokal lub nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Musi wówczas uprzednio zawiadomić na piśmie najemców lokali, którym przysługuje pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali położonych w tym budynku. Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w tym przepisie nie jest jednak równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości. Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy, a do zawarcia umowy nie doszło. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie.

Z kolei przepisem art. 4 ust. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315) wprowadzono prawo pierwokupu przysługujące osobie fizycznej zajmującej mieszkanie w dniu wejścia w życie tej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale. Z istoty prawa pierwokupu także jednak wynika, że uprawnionemu nie przysługuje uprawnienie do domagania się, aby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości. Uprawnienie to bowiem ogranicza się tylko do sytuacji, w której właściciel zawarł umowę sprzedaży z osobą trzecią. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu ma charakter prawo kształtujący i powoduje, że zawarta przez zbywcę z osobą trzecią umowa sprzedaży dochodzi do skutku między zbywcą a uprawnionym, który wykonał prawo pierwokupu, na warunkach określonych w umowie sprzedaży, jednak gdy chodzi o cenę, z uwzględnieniem uregulowań zawartych w art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r..

Zatem w aktualnym stanie prawnym zarówno prawo pierwszeństwa, jak i prawo pierwokupu nie jest źródłem roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08, poz. LEX nr 484703). Z tego względu brak jest także podstaw do konstruowania roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu, jako konsekwencji naruszenia prawa pierwszeństwa, czy też prawa pierwokupu. Na marginesie należy wskazać, iż przywołane wyżej ustawy ograniczały w czasie możliwość skorzystania z tych praw, a po upływie określonego w ustawie okresu prawo to wygasło. Bez wątpienia powódka wystąpiła z powództwem po upływie terminów prekluzyjnych. Nie jest prawnie dopuszczalne nieuwzględnienie terminu prekluzyjnego w oparciu o art. 5 k.c., ponieważ prowadziłoby to do „przywracania” uprawnienia, które wolą ustawodawcy wygasło. Inaczej ma się rzecz w przypadku przedawnienia, bowiem roszczenia przedawnione przekształcają się w naturalne, a nie wygasają.

Nie znajduje także uzasadnienia konstruowanie roszczenia powódki w oparciu o unormowania ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. Nr 44 z 1991 r., poz. 255, ze zm.). Ustawa ta również nie znajdzie zastosowania, chociażby z uwagi na fakt, że nie doszło do sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych (przedmiotem umowy zawartej przez pozwaną gminę były nakłady na nieruchomość stanowiącą jej własność). Ponadto zgodnie z ustawą Sąd może oznaczyć sposób i wysokość wyrównania strat, a nawet rozwiązać umowę rozstrzygając o rozliczeniu między stronami (art. 1 ust. 1 ustawy), co nie daje jednak powódce uprawnienie do domagania się przeniesienia na nią własności zajmowanego mieszkania.

Uprawnienie do domagania się od właściciela przeniesienia na inną osobę własności lokalu stanowi ingerencję w prawo własności i powinno mieć oparcie w wyraźnej normie prawa. Natomiast nie może być wywodzone z zasad współżycia społecznego, słuszności z odwołaniem do szerokiej wykładni celowościowej różnych przepisów mających się odnosić do kwestii „mieszkań zakładowych” i wskazaniem na potrzebę wypełnienia „luki w prawie”. W apelacji powódka stara się wywodzić swoje uprawnienia z przepisów, które zostały oderwane od pozostałych unormowań ustaw, z którymi stanowią całość, w powiązaniu z obowiązkiem naprawienia jej szkody majątkowej, jaka miała powstać na skutek niemożności nabycia mieszkania na zasadach preferencyjnych (tj. z 95% bonifikatą). Wszystkie te okoliczności nie dają podstaw do zobowiązania pozwanej gminy do sprzedaży powódce zajmowanego lokalu na zasadach przez nią oczekiwanych. W sprawie brak jest podstawy prawnej do uwzględnienia powództwa, co powódka błędnie interpretuje jako zaniechanie przez Sąd Okręgowy wszechstronnego zbadania sprawy. Dodatkowo należy

podnieść, że powódka ma zaspokojone swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez najem zajmowanego mieszkania. Natomiast obywatele nie mają konstytucyjnie zagwarantowanego prawa do zaspokojenia tego rodzaju potrzeby poprzez nabycie własności zajmowanego lokalu mieszkalnego, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji.

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, iż prawidłowo powództwo zostało oddalone, co czyni apelację niezasadną w tym zakresie i daje podstawę do jej oddalenia w oparciu o art. 385 k.p.c..

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Istotnie wydaje się, iż w okolicznościach sprawy z uwagi na jej charakter, a także sytuację majątkową powódki, zasadne było odstąpienie od reguły odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. i zastosowanie art. 102 k.p.c., a w konsekwencji odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu obejmującymi koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego. Wyrok w tej części został zmieniony w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono przy uwzględnieniu wyżej wskazanych okoliczności na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c..