

Sygn. akt I ACa 1689/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Roman Dżiczek

SO (del.) Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. K. (1) i Z. K.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. akt I C 7/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od K. K. (1) i Z. K. na rzecz (...) W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I A Ca 1689/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2012 r. K. i Z. K. wnieśli

o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli o treści: Prezydent (...) W., działając w imieniu gminy (...) W. ustanawia odrębną własność dla lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 155,25 m², znajdującego się w budynku (...) przy ul. (...) w W., składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr(...), położonej w tym budynku,

z którą związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 391/10000 części i przenosi na rzecz K. i Z. małżonków K. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 155,25 m², znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. składającego się z 5 pokoi, kuchni, 2 przedpokoi, łazienki, alkowy, toalety, korytarzy wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr(...) położonej w tym budynku wraz z prawami związanymi z tym lokalem, tj. udziałem w wysokości 391/10000 części z użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącego działkę nr (...), obręb(...), o powierzchni 1 637m², położoną w W., w dzielnicy Ś., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) orz udziałem wynoszącym 391/10000

części we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za łączną cenę w wysokości 125 751,33 zł.

Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa w całości wskazując na brak podstawy do żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo; zasądził od K. K. (1) i Z. K. na rzecz (...) W. kwoty po 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowią następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

W dniu 22 czerwca 1998 r. (...) W. zawarło z Z. K. i K. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Pismem (...) IX. (...) najemcy zostali powiadomieni o przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) przy średniej cenie za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej, określonej na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, wynoszącej 6 424 zł, cena 1 m² gruntu została określona na 4 065 zł. Powodowie złożyli oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Następnie pismem z dnia 4 grudnia 2007 r. pozwany zwrócił się do powodów z zapytaniem czy wykupią lokal z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % związanej z okresem najmu, czy też będą oczekiwać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty. Powodowie oświadczyli, że będą czekać do czasu nabycia uprawnień do 90% bonifikaty, czyli do 22.06.2008. r. Kolejnym pismem datowanym 23 lipca 2009 r. pozwany poinformował powodów o wstrzymaniu sprzedaży lokali z uwagi na zły stan stropów aż do zakończenia wymiany. Jednocześnie wezwał powodów do odbioru kwoty 180 zł wpłaconej na pokrycie kosztów wyceny lokalu. Na potrzebę uzyskania dokumentów dotyczących stanu prawnego lokali i dokumentacji technicznej pozwany wskazał powodom w piśmie z 30.06.2010 r. i z 5.10.2010 r.. Sąd Okręgowy ustalił także, że powodowie występowali do pozwanego pismami z 28.09.10 i 22.04.11 o podjęcie działań w celu sprzedaży lokalu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o załączone do pozwu dokumenty z tym, że nie wziął pod uwagę dokumentu z k. 36-37 dotyczącego losów interpelacji radnej dzielnicy Ś. z tych względów, iż dotyczył on bliżej nieokreślonego mieszkania przy ul. (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powodów w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2013 r. Strona powodowa bowiem nie wykazała, aby zgłoszenie tych wniosków nie było możliwe w pozwie. W takiej sytuacji, zgodnie z treścią art. 207 § 6 k.p.c. Sąd był zobligowany pominąć spóźnione dowody. Uwzględnienie ich skutkowało by nadto zwłoką w rozpoznaniu sprawy. Nadto zdaniem Sądu pierwszej instancji część z nich była zbędna dla wyjaśnienia sprawy, nie zmierzały one do wykazania ustalenia pomiędzy stronami ceny zbycia lokalu oraz terminu. Wskazywała na okoliczności towarzyszące sprzedaży innych lokali w budynku oraz prowadzone negocjacje, podczas gdy z dokumentów – korespondencji stron - wynika nie kwestionowany stan rozmów co do sprzedaży lokalu.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu w całości w oparciu o przepisy art. 34 i 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 66 k.c. a contrario. Jego zdaniem w świetle twierdzeń stron i zgromadzonego materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, iż strony prowadząc wymianę korespondencji nie ustaliły istotnych warunków umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W szczególności strony nie osiągnęły porozumienia co do ceny sprzedaży, określając wstępnie jej średnią wartość. Powodowie wpłacili kwotę 180 zł na dokonanie wyceny lokalu. Wobec zaniechania tej wyceny zostali wezwani do odbioru tej kwoty i nie zostało wskazane, aby cena została ustalona w inny sposób, wznowienie czynności związanych ze sprzedażą lokalu miało nastąpić po zakończeniu wymiany stropów. Zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży doręczone powodom stanowiło jedynie wypełnienie obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 34 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykonanie ustawowego obowiązku informacyjnego nie może być uznane za ofertę, wobec braku stanowczej woli zawarcia umowy jak i braku ustalenia ceny sprzedaży. Nawet gdyby wyjątkowo uznać, iż powyższe zawiadomienie mogło być poczytane za ofertę, to przestało wiązać po upływie określonego tam terminu na wyrażenie zamiaru nabycia

lokalu. Powodowie otrzymali zawiadomienie w dniu 13 stycznia 2007 r. W zawiadomieniu był określony 30 dniowy termin na złożenie oświadczenia Powodowie złożyli oświadczenie dopiero 19 września 2007 r. a więc po upływie okresu związania ofertą.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że wbrew twierdzeniom powodów poza wskazanym zawiadomieniem, powodowie źródła swojego roszczenia upatrywali również w uchwale (...) (...) z dnia 19 października 2006 r, która zdaniem Sądu nie może być źródłem obowiązku zawarcia umowy, gdyż z jej tekstu wyraźnie wynika, że zawiera ona pozytywną opinię co do projektu wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

Nadto zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie powodów nie mogło zostać uwzględnione również w oparciu o przepisy art. 34 i 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż żaden z nich nie przyznaje powodom takiego roszczenia. Stanowią jedynie o prawie pierwszeństwa w nabyciu lokalu, a nie o obowiązku sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom i nie mogą być źródłem roszczenia wywodzonego przez powodów w niniejszym postępowaniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi stronę powodową, jako przegrywającą spór w całości.

Apelacją w całości wyrok Sądu pierwszej instancji zaskarżyli powodowie zarzucając :

- naruszenie art. 207§6 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez jego błędne i nieuzasadnione zastosowanie co do wniosków dowodowych zgłoszonych w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 10 maja 2013 r. w sytuacji, gdy było ono jedynie repliką na odpowiedź na pozew wniesioną przez pełnomocnika pozwanego, zaś korespondencja przedprocesowa między stronami skupiając się najpierw na uzgodnieniu istotnych elementów i warunków przysłej umowy sprzedaży lokalu, a następnie na złym stanie technicznym stropów jako przyczynie nie dojścia do skutku umowy sprzedaży lokalu nie dawała podstaw antycypowania sposobu obrony pozwanego, jaki ostatecznie został przez niego podjęty w odpowiedzi na pozew; to właśnie treść odpowiedzi na pozew ostatecznie wskazała jakie okoliczności są sporne między stronami i skłoniła powoda do modyfikacji zgłoszonych wniosków dowodowych i wykazywanych okoliczności faktycznych w sposób odmienny niż w pozwie,
- naruszenie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) w zw. z art. 66 k.c., art. 72 k.c. w zw. z art. 64 k.c. poprzez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu przez Sąd I instancji, iż w okolicznościach sprawy przepisy te nie konstruują roszczenia po stronie najemcy, które umożliwiłoby mu dochodzenie przed sądem powszechnym wydania zastępczego oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. zmierzającego do przeniesienia na niego własności lokalu uprzednio będącego przedmiotem najmu,

W konkluzji skarżący wnosili o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego, w tym zwłaszcza co do osobowych źródeł dowodowych i nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd I instancji,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego .

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja nie jest zasadna .

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjętą przez ten Sąd ocenę prawną i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego. Dopiero bowiem na gruncie niewadliwych ustaleń faktycznych możliwa będzie ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego. Apelujący podnoszą zarzut naruszenia art. 207§6 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez jego błędne i nieuzasadnione zastosowanie co do wniosków dowodowych zgłoszonych w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 10 maja 2013 r. w sytuacji, gdy jego zdaniem było ono jedynie repliką na odpowiedź na pozew wniesioną przez pełnomocnika pozwanego, zaś korespondencja przedprocesowa między stronami skupiając się najpierw na uzgodnieniu istotnych elementów i warunków przyszłej umowy sprzedaży lokalu, a następnie na złym stanie technicznym stropów jako przyczynie nie dojsia do skutku umowy sprzedaży lokalu nie dawała podstaw antycypowania sposobu obrony pozwanego, jaki ostatecznie został przez niego podjęty w odpowiedzi na pozew; to właśnie treść odpowiedzi na pozew ostatecznie wskazała jakie okoliczności są sporne między stronami i skłoniła powoda do modyfikacji zgłoszonych wniosków.

Ze stanowiskiem powyższym nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art.207§ 6k.p.c. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W pozwie powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o dopuszczenie dowodów powołanych w treści pozwu na okoliczności tam wskazane. Dowody te to: umowa najmu z 22czerwca 1998r. wraz z załącznikami , pismo (...) (...)t. W. D. Ś. nr (...)IX. (...), wykaz lokali mieszkalnych nr (...) z 3 października 2006r., uchwała nr (...) Rady D. Ś.(...)t. W. z dnia 19 października 2006r. wraz z uzasadnieniem , oświadczenie powodów, pismo z dnia 4grudnia 2007r., 16 stycznia 2008r., z 16 lipca 2008r.,30 czerwca 2010r., 5 października 2010r., 28wrzesnia 2010r., z kwietnia 2011r., pismo radnej z 30 czerwca 2011r. i pismo zastępcy burmistrza z dnia 8lipca 2011r., przesłuchanie powodów na okoliczność faktu ,czasu i zakresu prac remontowo-modernizacyjnych wykonanych samodzielnie w wynajmowanym lokalu w zakresie stropów , o zobowiązanie pozwanego do przedstawienia wszelkich posiadanych ekspertyz, pism z lat 2007-2012 dotyczących stanu stropów w budynku przy ulicy (...) w W., a po wykonaniu do wskazania jakie lokale w przedmiotowym budynku we wskazanym okresie zostały sprzedane i jaki był stan ich stropów, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektoniczno –budowlanego na okoliczność ustalenia samodzielności lokalu objętego pozwem . Zawnioskowane dowody z dokumentów zostały dołączone do pozwu .W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów, oddalenie wniosków dowodowych powodów. Pozwany podniósł ,że strony nie wiązała żadna umowa w ramach , której pozwany miałby obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu zajmowanego przez powodów i sprzedania go .Zdaniem pozwanego żaden przepis prawa nie kreuje po stronie powodów takiego roszczenia. Wskazał ,że zawiadomienie o przeznaczeniu lokali do sprzedaży nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66k.c. Odpis odpowiedzi na pozew został doręczony pełnomocnikowi powoda w dniu 21marca 2013r. Pismo procesowe zawierające nowe wnioski dowodowe zostało złożone na rozprawie w dniu 10 maja 2013r. . W piśmie tym powodowie poparli pozew i zawarte w nim wnioski dowodowe , sprecyzowali roszczenie , wnieśli dodatkowo o przesłuchanie w charakterze świadków S. A. i P. K. na okoliczność przebiegu rokowań między stronami dotyczącymi zbycia lokalu, stanu ich zaawansowania na dzień wniesienia pozwu , wzajemnych stanowisk , zamiaru i ustaleń co do wykupu lokalu stron, przyczyn dla których strony nie podpisały protokołu uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu. Nadto powodowie wnosili o zobowiązanie pozwanego w trybie art. 248k.p.c. do złożenia całej posiadanej dokumentacji dotyczącej wykupu posiadanego przez powodów lokalu. Na rozprawie przewodniczący zwrócił przedmiotowe pismo Następnie na wniosek pełnomocnika powodów Sąd udzielił pełnomocnikowi powodów terminu na złożenie pisma procesowego zawierającego wnioski dowodowe związane z treścią odpowiedzi na pozew. Pełnomocnik powodów złożył na terminie rozprawy pierwotnie zwrócone pismo. W określonym terminie pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie zgłoszonych wniosków, podniósł zarzut ich spóźnienia . Wskazał ,że zawnioskowane dowody mogły zostać zgłoszone już w pozwie. Na rozprawie w dniu 24lipca 2013r. Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe powodów , a ich pełnomocnik złożył do protokołu zastrzeżenie w trybie art. 162k.c. wskazując ,że złożenie wniosków dowodowych na tym etapie nie narusza dyspozycji art. 207 § 6k.p.c. Stanowisko to jest nieuprawnione .W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2013r..Strona powodowa wbrew swoim twierdzeniom nie wykazała ,aby zgłoszenie tych wniosków dowodowych nie było możliwe w pozwie. Treść odpowiedzi

na pozew do okoliczności faktycznych wskazanych w pozwie nie wniosła nic nowego. Stanowisko strony pozwanej nie uległo zmianie. Nie można zatem podzielić twierdzeń skarżących, że potrzeba powołania dodatkowych dowodów została spowodowana treścią odpowiedzi na pozew. Należy także przyłączyć się do oceny Sądu pierwszej instancji, że w stanie faktycznym sprawy większość zawnioskowanych dowodów była zbędna dla wyjaśnienia sprawy albowiem nie zmierzały one do wykazania ustalenia istotnych elementów umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w tym ceny i terminu. Sąd Okręgowy słusznie zauważył, że zawnioskowane dowody były zgłoszone na okoliczności dotyczące przebiegu negocjacji, ich stanu i przyczyn niezakończenia. Wprawdzie zgodnie z art. 217 § 1k.p.c. Strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (§ 3.). Zatem do naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. dochodzi wówczas gdy sąd oddali wniosek dowodowy strony powołany na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, a po wtóre gdy te okoliczności nie zostały wyjaśnione zgodnie z wynikiem zgodnym z twierdzeniami strony, która dowód zgłosiła. Zakres koniecznych w sprawie ustaleń faktycznych określają przepisy prawa materialnego. To one mają decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia, czyli są faktami istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. W przedmiotowej zaś sprawie zgłoszone dowody w kontekście norm prawnych, w których osadzone było zgłoszone w pozwie roszczenie dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia nie miały.

Także zarzut naruszenia wskazanego w apelacji przepisu prawa materialnego nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z art. 34. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t. ze zm.) 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.

Zaś zgodnie z ust. 4 z tegoż przepisu 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. 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 (ust.5). W stanie faktycznym przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy słusznie przyjął, że strony nie uzgodniły istotnych warunków umowy sprzedaży lokalu, w tym przede wszystkim ceny, za jaką lokal miał zostać sprzedany. Bezspornym było, że w zawiadomieniu nie została ustalona ani cena sprzedaży lokalu ani termin zawarcia umowy. Z treści zawiadomienia jednoznacznie bowiem wynika, iż cena miała być ustalona w drodze wyceny przez rzeczoznawcę, na czynności, którego powodowie uiszcili kwotę 180 złotych, która miała być przeznaczona na pokrycie kosztów związanych z ostateczną wyceną lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. Sporządzenie takiej wyceny było także koniecznym elementem sporządzenia przez strony protokołu uzgodnień, który zaś był podstawą do zawarcia umowy notarialnej sprzedaży lokalu. Wskazane warunki nie zostały spełnione. Nie została sporządzona wycena lokalu ani protokół uzgodnień. Nadto powodowie nie dochowali terminu na złożenie oświadczenia o zamiarze wykupu lokalu. Powódka bowiem zawiadomienie dotyczące sprzedaży lokalu odebrała w dniu 23.01.07r. Zaś wniosek o wykup lokalu został złożony dopiero w dniu 19.09.2007r.. W zawiadomieniu został natomiast określony termin 30 dni na złożenie oświadczenia liczonej od daty doręczenia zawiadomienia. Zaliczka na wycenę została uiszczona w dniu 06.07.07r.. Sąd

Okręgowy słusznie zatem przyjął, że w stanie faktycznym sprawy nie powstało po stronie powodów żadne roszczenie, którego realizacji mogliby dochodzić przed sądem.

Wbrew twierdzeniom skarżących słuszne jest również stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przepis art. 34 nie kreuje prawa najemcy do wykupu lokalu w sytuacji gdy wystąpi on z wolą nabycia lecz tworzy on jedynie prawo pierwszeństwa do jego nabycia w przypadku sprzedaży tego lokalu. Ustawowe pierwszeństwo nie jest prawem podmiotowym, z którego wynika roszczenie przymuszające właściciela do sprzedaży nieruchomości. Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby uprawnionemu dopiero w sytuacji, gdyby w wyniku przeprowadzonych negocjacji zostały uzgodnione wszystkie istotne warunki umowy. Złożenie oświadczenia konstruowałoby dla osoby, która je złożyła, roszczenie o nabycie nieruchomości tylko wtedy, gdyby zostało ono złożone w określonym terminie i określało istotne warunki umowy, w tym cenę, za jaką nabywca zamierza nabyć nieruchomość, a zbywca ociągałby się zawarciem umowy. W przedmiotowej sprawie opisana sytuacja nie miała miejsca. Oświadczenie zostało złożone po terminie i nie zawierało wszystkich istotnych elementów.

Pierwszeństwo, o którym mowa w art. 34 ust. 1 i 6 u.g.n., należy bowiem odróżnić od prawa pierwokupu, odkupu i wykupu, które odmiennie zostały uregulowane w innych przepisach. Według uchwały SN z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214, "pierwszeństwo polega przede wszystkim na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz. Przyznanie przez art. 34 ust. 1 u.g.n. pierwszeństwa w nabyciu określonym osobom nie powoduje, że osoby te mają roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Samo pierwszeństwo nie daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, LEX nr 78855, oraz wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 1998 r., I SA 485/98, LEX nr 44670, i wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 lipca 2008 r., II SA/Gd 359/08, LEX nr 511483).

Sąd Okręgowy prawidłowo również uznał, że ani uchwała podjęta przez właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego ani zawiadomienie nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66k.c.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążając nimi powodów jako stronę przegrywającą na podstawie art. 98 k.p.c.