Sygn. akt. II C 1655/13

UZASADNIENIE

W dniu 8 kwietnia 2013 roku (data prezentaty) T. S. wniosła pozew przeciwko Skarbowi Państwa statio fisci Urząd Miasta Stołecznego W. Biuro (...) Skarbu Państwa o nakazanie pozwanemu uruchomienia procedury sprzedaży nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa na rzecz najemcy zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, której podlega nieruchomość, a wniosek o jej wykup został złożony w dniu 10 maja 2008 roku i został przyjęty przez Ministerstwo Edukacji Narodowej.

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowa nieruchomość została zakupiona ze środków budżetu centralnego jako lokal zamienny. Umowa najmu została zawarta z mężem powódki, A. S., który był pracownikiem Ministerstwa Oświaty i Wychowania. Od 2008 roku powódka na drodze administracyjnej bezskutecznie usiłuje wykupić lokal mieszkalny nr (...) w W. przy ul. (...) (pozew, k. 2-4).

Postanowieniem z dnia 9 maja 2013 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 30 lipca 2013 roku dokonano właściwej reprezentacji Skarbu Państwa poprzez ustalenie, że podmiotem do podejmowania czynności procesowych w jego imieniu jest Prezydent Miasta Stołecznego W. (postanowienie z dnia 9 maja 2013 roku, k. 57, postanowienie z dnia 30 lipca 2013 roku, k. 74).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 września 2013 roku (data stempla pocztowego) pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowa nieruchomość lokalowa została włączona do zasobów zarządzania i administrowania przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa z dniem 1 listopada 2011 roku na mocy zarządzenia wydanego po wygaszeniu trwałego zarządu Ministerstwa Edukacji Narodowej. W związku z odmową powódki w zakresie aktualizacji umowy najmu Zarząd Mienia Skarbu Państwa nie mógł wszcząć procedury wykupu lokalu poprzez przesłanie stosownego wniosku do rozpatrzenia przez Wojewodę (...) bowiem powódka nie posiada aktualnej umowy na czas nieoznaczony z obecnym reprezentantem Skarbu Państwa, a w związku z tym nie spełnia warunku określonego w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (odpowiedź na pozew, k. 96-97).

Na rozprawie w dniu 12 września 2014 roku powódka sprecyzowała swoje żądanie wnosząc o to, aby pozwany przeniósł na jej rzecz prawo własności lokalu mieszkalnego zamiennego za kwotę 11.250 zł, wskazując udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem własności do lokalu mieszkalnego w wysokości 4/71. Ponadto wskazała, iż ma podpisaną ze Skarbem Państwa umowę najmu lokalu zamiennego na czas nieokreślony (protokół z rozprawy z dnia 12 września 2014 roku, k. 154).

W piśmie z dnia 26 września 2014 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik pozwanego zakwestionował wskazaną przez powódkę wartość przedmiotowego lokalu, podnosząc, iż nie została rozpoczęta procedura sprzedaży lokalu, w związku z tym pozwany nie dysponuje operatem szacunkowym, o którym mowa w art. 67 ust 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (pismo, k. 158-159).

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 roku powódka wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności na jej rzecz za kwotę 11.750 zł zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 200 roku, wskazując, iż powyższa kwota została wyliczona na podstawie wartości, za jaką mieszkanie zostało zakupione. Pełnomocnik pozwanego wskazał, iż powódka powinna mieć zawartą umowę najmu ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta m. st. W. nie zaś z Zarządem Mienia Skarbu Państwa (protokół z rozprawy z dnia 26 listopada 2014 roku, k. 171).

Ostatecznie jednak na rozprawie w dniu 18 maja 2015 roku powódka wskazała, że wnosi o zobowiązanie pozwanego jak w pozwie, czyli do rozpatrzenia jej wniosku o wykup mieszkania i ustalenie daty granicznej, do kiedy ten wniosek ma być rozpatrzony (protokół z rozprawy z dnia 18 maja 2015 r.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. S., mąż T. S., był pracownikiem Ministerstwa Oświaty i Wychowania

(okoliczność bezsporna).

W dniu 28 kwietnia 1978 roku A. S. dostał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy Al. (...) Wojska Polskiego 25.

(dowód: decyzja o przydzielenie lokalu mieszkalnego z dnia 28 kwietnia 1978 roku, k. 5-6)

W dniu 2 maja 1978 roku A. S. zawarł z Administracją Zakładowych (...) Mieszkalnych Ministerstwa Oświaty i Wychowania umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy Al. (...) Wojska Polskiego 25 (obecnie Al. (...)) na czas nieokreślony.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 7-12)

A. S. zmarł w 1992 roku.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 2 listopada 2005 roku T. S. zawarła ze Skarbem Państwa – Ministerstwem Edukacji i Nauki umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. na czas nieoznaczony. Przedmiotowy lokal mieszkalny został nabyty przez Skarb Państwa – Ministerstwo Edukacji Narodowej i Sportu na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2005 roku za cenę 232.300 zł. Przedmiotowy lokal mieszkalny stanowi mieszkanie zakładowe za mieszkanie zajmowane wcześnie w gmachu Ministerstwa Edukacji Narodowej w W. przy ul. (...).

(dowód: umowa sprzedaży Rep. A. nr 3595/2005, k. 13-19; umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 23-25; pismo z dnia 28 stycznia 2008 roku k. 4 akt lokalowych)

Wnioskiem z dnia 10 maja 2008 roku T. S. zwróciła się do Ministerstwa Edukacji Narodowej o wykup przedmiotowej nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Pismo zostało przekazane Prezydentowi m. st. W., jako właściwemu podmiotowi do jego rozpoznania, o czym Ministerstwo Edukacji Narodowej poinformowało T. S. w piśmie z dnia 29 sierpnia 2008 roku. Wskazano również, że decyzją z dnia 17 lipca 2008 roku Prezydent m. st. W., wydaną na wniosek Dyrektora Generalnego Ministerstwa Edukacji Narodowej, wygasił prawo trwałego zarządu Ministerstwa Edukacji Narodowej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: wniosek o wykup nieruchomości, k. 26; pismo z dnia 19 maja 2008 roku; pismo z dnia 29 sierpnia 2008 roku, k. 29; decyzja nr (...) z dnia 17 lipca 2008 roku, k. 30-31)

Zarządzeniem nr (...) z dnia 10 lutego 2009 roku Prezydent m. st. W. powierzył zarząd i administrowanie przedmiotowym lokalem mieszkalnym Zarządowi Mienia Skarbu Państwa.

(dowód: zarządzenie nr (...), k. 32-33).

Pismem z dnia 12 września 2012 roku, stanowiącym odpowiedź na pismo T. S. z dnia 14 sierpnia 2012 roku w sprawie wykupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Biuro (...) wyjaśniło, iż właścicielem nieruchomości lokalowej jest Skarb Państwa Prezydent m. st. W., zaś jednym z obowiązujących warunków sprzedaży nieruchomości jest posiadanie aktualnej umowy najmy. Tymczasem T. S. posiada umowę najmu zajmowanego lokalu zawartą w dniu 2 listopada 2005 roku ze Skarbem Państwa Ministrem Edukacji Narodowej. Ponadto najemczyni nie reguluje opłat czynszowych

prawidłowo, bowiem wnosi je bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej T. 35, zachowując się tym samym jak właściciel zajmowanego lokalu. Z analizy korespondencji w kwestii zawarcia aneksu do umowy najmu i wykupu zajmowanego lokalu wyraźnie wynika, że T. S. była kilkukrotnie informowana o konieczności podjęcia współpracy z zarządcą i administratorem przedmiotowej nieruchomości lokalowej Zarządem Mienia Skarbu Państwa, w tym o potrzebie zawarcia aneksu do umowy najmu i obowiązku wnoszenia czynszu i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu na rzecz jego właściciela. Zwrócono się również do T. S. o podjęcie współpracy z Zarządem Mienia Skarbu Państwa prowadzącej do aktualizacji umowy najmu, wnoszenia czynszu i innych opłat z tytułu zajmowania lokalu na rzecz tej jednostki warunkujących przeprowadzenie czynności do zbycia na jej rzecz przedmiotowego lokalu.

(dowód: pismo z dnia 12 września 2012 roku, k. 102-103; pismo z dnia 2 sierpnia 2012 roku, k. 107; pismo z dnia 29 lutego 2012 roku, k. 111; pismo z dnia 24 stycznia 2012 roku, k. 112; pismo z dnia 18 stycznia 2012 roku, k. 113; pismo z dnia 13 października 2011 roku, k. 116)

Pismem z dnia 12 lutego 2013 roku (...) Urząd Wojewódzki w W. wyjaśnił T. S., że zgodnie z informacjami uzyskanymi z Zarządu Mienia Skarbu Państwa, nie wnosi ona opłat z tytułu czynszu i opłat za media, w związku z tym nie można podjąć działań zmierzających do sprzedaży przedmiotowego lokalu do czasu uregulowania spraw związanych z najmem. Ponadto sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa ma charakter cywilnoprawny i nie może być rozpatrywana w postępowaniu administracyjnym, na co zwrócił uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w postanowieniu z dnia 9 sierpnia 2012 roku w sprawie ze skargi T. S. na bezczynność Prezydenta m. st. W..

(dowód: pismo z dnia 12 lutego 2013 roku, k. 98-99; postanowienie WSA z dnia 9 sierpnia 2012 roku, k. 41-45)

Na dzień 31 marca 2013 roku a następnie na dzień 24 listopada 214 roku na koncie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. nie było zadłużenia z tytułu wymaganych zaliczek na poczet eksploatacji i świadczeń, które są wpłacane regularnie.

(dowód: zaświadczenie z dnia 3 kwietnia 2013 roku, k. 51; zaświadczenie z dnia 24 listopada 2014 roku, k. 169)

Procedura sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) nie została wszczęta.

(okoliczność bezsporna; dowód: pismo pozwanego z dnia 7 lutego 2014 roku, k. 138)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrzył się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich prawdziwości. Nadto powyżej opisany stan faktyczny w całości nie był sporny pomiędzy stronami. Wszystkie powołane okoliczności Sąd mógł zatem uznać za ustalone już na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Ustalając stan faktyczny Sąd nie uwzględnił następujących dokumentów: załączników statystycznych dotyczących średnich cen lokali mieszkalnych wraz z obliczeniami sporządzonymi przez T. S. (k. 165-168) oraz ogłoszeń wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży (k. 200-205), bowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. W toku postępowania Sąd dopuścił również dowód z zeznań świadka B. K. na okoliczność tego, czy najemca lokalu zakładowego zajmowanego na podstawie umowy na czas nieokreślony, który otrzymał lokal zastępczy na takich samych warunkach co powódka podpisał aneks do umowy z Zarządem Mienia Skarbu Państwa. Niemniej jednak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do ustalenia stanu faktycznego, zaś zeznania świadka nie wniosły nic więcej poza tym, co zostało udowodnione za pomocą dokumentów złożonych przez strony do akt sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W toku procesu bezsporne było, iż T. S. zajmowała lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Bezsporne było również, iż nie została rozpoczęta procedura wykupu przez powódkę przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz fakt, iż należy ona do osób uprawnionych do wykupu mieszkania oraz przysługuje jej pierwszeństwo zgodnie ustawą z dnia z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Kwestią sporną zaś pomiędzy stronami była umowa najmu zawarta przez T. S. ze Skarbem Państwa i ewentualna konieczność jej aktualizacji.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Artykuł 64 k.c., zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej. Przepis ten nie jest jednak samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że pozwany ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Innymi słowy artykuł 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Wynika to wprost z treści powołanego przepisu, który przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko "oznaczonego oświadczenia woli", a zatem przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne "źródła" pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia (por. uchw. SN z dnia 11 marca 1994 r., III CZP 17/94, OSNC 1994, nr 10, poz. 185).

Żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli powinno wskazywać osobę, która jest zobowiązana złożyć oświadczenie woli, osobę, której pozwany ma złożyć oświadczenie woli oraz skonkretyzowanie treści oświadczenia woli w taki sposób, aby na podstawie samej treści wyroku uwzględniającego powództwo nastąpił pożądany skutek prawny.

Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.), ale w grę mogą wchodzić także inne umowy, np. umowa obligacyjna zobowiązująca do dokonania czynności rozporządzającej, w szczególności do przeniesienia własności (art. 155-158 k.c.), umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (przewidująca obowiązek zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia), umowa opcji itp. Źródłem omawianego obowiązku mogą być również jednostronne czynności prawne (np. zapis testamentowy zobowiązujący spadkobiercę do przeniesienia własności oznaczonej rzeczy na zapisobiercę) oraz uchwały.

Sąd w niniejszym składzie zgadza się z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie VI Aca 373/10 z dnia 23 listopada 2010 roku (baza LEX nr 736250), wedle którego „przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Innymi słowy art. 64 k.c. stanowi jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli i określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu.”

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż powódka nieprecyzyjnie wskazała treść oświadczenia, którego złożenia domagała się od pozwanego. Skoro treść przepisu 64 k.c. przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko "oznaczonego oświadczenia woli", powinno zostać ono sprecyzowane na tyle, by nie budziło wątpliwości do jego treści. Nadto jak wskazano powyższej, przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne "źródła" pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia. Obowiązujące przepisy prawne nie przewidują możliwości przymuszenia organu administracyjnego do rozpoczęcia procedury sprzedaży nieruchomości. Powódka na rozprawie w dniu 18 maja 2015 roku konsekwentnie wskazała, iż wnosi o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w kształcie wskazanym w pozwie tj. „o nakazanie pozwanemu uruchomienia procedury sprzedaży nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa na rzecz najemcy zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, której podlega nieruchomość, a wniosek o jej wykup został złożony w dniu 10 maja 2008 roku i został przyjęty przez Ministerstwo Edukacji Narodowej”. W związku z tym, iż wśród obowiązujących przepisów prawa nie ma przepisu odpowiadającego roszczeniu powódki, powództwo należało oddalić.

Nawet jednak gdyby powódka prawidłowo określiła treść oświadczenia, którego złożenia domaga się od pozwanego, powództwo również nie zasługiwałoby na uwzględnienie z uwagi na brak prawidłowego określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy jednak rozważyć kwestię ewentualnej konieczności zawarcia przez powódkę umowy najmu ze Skarbem Państwa – Prezydentem m. st. W.. W dniu 2 listopada 2005 roku powódka, jako żona zmarłego pracownika ówczesnego Ministerstwa Oświaty i Wychowania, zawarła umowę najmu na czas nieokreślony ze Skarbem Państwa – Ministerstwem Edukacji i Nauki. Decyzją z dnia 17 lipca 2008 roku Prezydent m. st. W., wydaną na wniosek Dyrektora Generalnego Ministerstwa Edukacji Narodowej, wygasił prawo trwałego zarządu Ministerstwa Edukacji Narodowej w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym powódka była wielokrotnie wzywana do podpisania aneksu do umowy najmu bądź zawarcia nowej umowy najmu z Prezydentem m. st. W.. W toku niniejszego postępowania pełnomocnik pozwanego wykazywał chęć ugodowego załatwienia sporu, podkreślając jednakże, że konieczne jest, aby umowa najmu została zaktualizowana. W ocenie pełnomocnika powódki obecnie nie posiada ona umowy najmu, bowiem Ministerstwo Edukacji i Nauki nie sprawuje już trwałego zarządu nad przedmiotową nieruchomością. Niemniej jednak w ocenie Sądu okoliczność ta nie jest istotna, bowiem przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nienależącego do innych państwowych osób prawnych (art. 34 k.c.). W sensie ekonomicznym jednakże jest właścicielem całego mienia państwowego, w szczególności właścicielem państwowej osoby prawnej i może w stosunku do niej wykonywać uprawnienia właścicielskie, np. decydując o składzie jej organów, likwidacji, sprzedaży (B. Sołtys, Sprzedaż przedsiębiorstwa państwowego, (...) 1995, nr 7, s. 19), sprawuje więc tzw. nadzór właścicielski (E. Gniewek (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2011, s. 111). Skarb Państwa ma charakter jednolity, reprezentuje bowiem całość praw państwa w stosunku do mienia państwowego nieprzysługującego innym państwowym osobom prawnym (N. Gail, Skarb Państwa, Warszawa 1996, s. 90). Skarb Państwa nie ma odrębnego od samego państwa ustroju czy odrębnych zasad działania. Skarbu Państwa nie reprezentują szczególne instytucje zarządzające, lecz właściwe państwowe jednostki organizacyjne (stationes fisci). Jednostki te, w odróżnieniu od Skarbu Państwa, nie posiadają osobowości prawnej. Pełnią one funkcję reprezentanta interesów Skarbu Państwa i podejmują za niego czynności prawne. Jednakże każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest czynnością Skarbu Państwa dokonywaną w jego imieniu i na jego rzecz. Tak więc nie mogą one być podmiotem np. prawa własności nieruchomości.

Reasumując w ocenie Sądu powódka posiada umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieokreślony, bowiem właścicielem tej nieruchomości jest Skarb Państwa i nie jest istotne, która jednostka organizacyjna aktualnie sprawuje nad nim zarząd. W związku z tym powódka jest osoba uprawnioną do wykupu

mieszkania zarówno w myśl ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (kwestia bezsporna pomiędzy stronami) ale także art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami reguluje przede wszystkim prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Podkreślić należy, iż przepis art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami reguluje przede wszystkim prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Przyznanie przez art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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, 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., (...) SA/Gd 359/08, Lex nr 511483).

Prawo pierwszeństwa w nabyciu realizowane jest wtedy, gdy publiczny właściciel nieruchomości zdecyduje się zbyć nieruchomość. Ma wówczas obowiązek zawiadomić zgodnie z art. 34 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby uprawnione, z mocy omawianego wyżej przepisu, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości i sposobie korzystania z tego pierwszeństwa. W niniejszej sprawie strona powodowa wskazała, iż właściciel powiadomił ją o niniejszym prawie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży lokali mieszkalnych. Wskazać należy na uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego ze sprawy III CKN 857/00 „Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby zatem uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy.(...) Konkludując, trzeba stwierdzić, iż Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej wykładni zarówno art. 23 ust. 4 u.g.g., jak i art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n. i trafnie przyjął, że z przepisów tych nie wynika roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Co się zaś tyczy powołanego przez skarżących art. 64 k.c., to nie ulega wątpliwości, że przepis ten nie stanowi samoistnej podstawy obowiązku złożenia oświadczenia woli, a jedynie określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia tego obowiązku." Osoba, której przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, nie decyduje też o tym, czy nieruchomość zostanie sprzedana, ani nie ma wpływu na decyzję właściciela w tej kwestii.

Gdyby nawet przedmiotowy lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży, zaś powódka prawidłowo sprecyzowałaby żądanie oświadczenia woli w niniejszym postępowaniu, powództwo w dalszym ciągu nie zasługiwałoby na uwzględnienie z uwagi na niewykazanie wartości nieruchomości. By doszło do przeniesienia własności nieruchomości niezbędne jest wykazanie jej wartości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powódka domagając się przeniesienia własności nieruchomości była więc zobowiązana do prawidłowego wykazania wartości nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c., strona wywodząca z danego faktu skutki prawne powinna fakt ten udowodnić. Przyjęty przez ustawodawcę system kontradyktoryjnego procesu cywilnego oznacza, że strona prowadzi proces na własne ryzyko, w tym będące elementem procesu postępowanie dowodowe, gdyż przepis art. 232 k.p.c. stwarza Sądowi jedynie możliwość, a nie obowiązek, dopuszczenia uzupełniająco dowodu nie wskazanego przez strony. W obecnym stanie prawnym strona postępowania nie może braku swojej aktywności, inicjatywy w toku procesu, w tym w szczególności w zakresie postępowania dowodowego, usprawiedliwiać skierowanym wobec Sądu zarzutem braku działania z urzędu w kierunku wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 września 2006 roku, sygn. akt I ACa 394/06, LEX nr 298577).

Zważyć należy, iż na podstawie art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, jeśli więc strona nie przedstawia dowodów to uznać należy, iż dany fakt nie został wykazany / udowodniony. Wprawdzie przepis ten zawiera też postanowienie, iż Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę, jednakże jest to tylko możliwość a nie obowiązek" (Wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 2001 roku, sygn. akt V CKN 406/00, LEX nr 52321), gdyż „rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd

nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach w myśl art. 3 k.p.c., a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie - art. 227 k.p.c. - spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (Wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 roku, sygn. akt I CKU 45/96, LEX nr 29440).

Dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym. Sąd nie egzekwuje od strony aktywności w sferze dowodowej, co oznacza, iż Sąd nie może nakazać czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu. Stronę mogą obciążyć ujemne następstwa jej pasywnej postawy, fakty nieudowodnione zostaną pominięte i nie wywołają skutków prawnych z nimi związanych. Ciężar dowodu wskazany w art. 6 k.c. dotyczy także wykazania związków występujących pomiędzy faktami, a w szczególności związku przyczynowo-skutkowego, czyli że jeden fakt stanowi skutek drugiego faktu.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż to na powódce ciążył ciężar dowodowy w zakresie ceny nieruchomości, za którą miałoby dojść do przeniesienia własności. W tym celu niezbędne jest sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego bądź biegłego specjalistę. Należy podkreślić, iż Sąd nie może działać w postępowaniu za stronę i z urzędu przeprowadzać dowody na wykazanie tej okoliczności choćby poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości, bowiem obowiązek przedstawienia dowodów i zgłoszenia wniosków dowodowych spoczywa na stronie wywodzącej z tego faktu skutki prawne. Powódka w toku postępowania złożyła do akt sprawy dokumenty stanowiące wyciągi statystyczne cen mieszkań, jednakże nie jest to wystarczający dowód, a wręcz nie ma on większego znaczenia w tej kwestii. Wycena mieszkania zależy od wielu czynników, nie jest związana jedynie ze średnią ceną w danym rejonie, dlatego też niezbędny jest operat szacunkowy sporządzony przez specjalistę.

Reasumując tę część rozważań, gdyby powódka prawidłowo sprecyzowała treść swego żądania w niniejszym postępowaniu, powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione z uwagi na niewykazanie wartości przedmiotowej nieruchomości lokalowej.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu.

W oparciu o przepis art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia kosztami sądowymi, w tym kosztami zastępstwa procesowego należnymi stronie przeciwnej. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). W ocenie Sądu przekonanie powódki o zasadności jej roszczenia przemawia za zastosowaniem powyższej zasady (zob. postanowienia SN: z dnia 15 czerwca 2011 r., V CZ 24/11, Lex nr 898277; z dnia 30 marca 2012 r., III CZ 13/12, Lex nr 1164738).

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.