

Sygn. akt VI A Ca 1037/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając

Sędzia SA – Aldona Wapińska

Sędzia SA – Wanda Lasocka (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. T. i P. T.

przeciwko miastu (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ewentualnie o ustalenie, ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 maja 2012 r., sygn. akt XXV C 991/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od B. T. i P. T. na rzecz miasta (...) W. kwotę 1.000 (jeden tysiąc) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt VI ACa 1037/12

UZASADNIENIE

P. i B. małżonkowie T. wnieśli o zobowiązanie pozwanego Miasta (...) W. do złożenia oświadczenia woli o treści szczegółowo opisanej przez powodów, w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz przeniesienia na rzecz powodów prawa własności tego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu, za cenę 22.813,40zł, tj. przy zastosowaniu bonifikaty wynoszącej 90%, ewentualnie o ustalenie, że powodom przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie, ewentualnie o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 205.320,60zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2010r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od P. T. i B. T. solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1.000zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Uwzględniając apelację powodów, wyrokiem z dnia 7 czerwca 2011r. (sygn. akt VI ACa 1376/10) Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zaskarżony wyrok nie mógł się ostać wskutek nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, Sąd I instancji oddalił bowiem powództwo w oparciu o błędną ocenę pełnomocnictwa udzielonego przez powodów J. B. uznając, iż nie uprawniało to w/w osoby do zawarcia umowy w imieniu i na rzecz powodów, co z kolei uzasadniało odmowę zawarcia przedmiotowej umowy przez pozwanego, w związku z czym oddalił powództwo a limine, bez dokonania analizy przesłanek zasadności roszczenia powodów w oparciu o art. 28 ust. 3 i art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2005/31/66 ze zm.; dalej jako: ugn), co skutkowało koniecznością orzeczenia j.w.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności powinien ustalić w sposób niebudzący wątpliwości okoliczności, z powodu których nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia przedmiotowej umowy, stwierdzić, która ze stron odmówiła jej zawarcia i czy w świetle tych okoliczności powyższa odmowa była uzasadniona. Sąd I instancji będzie miał przy tym na względzie fakt, iż pełnomocnictwo udzielone J. B. uprawniało ją do zawarcia przedmiotowej umowy w imieniu i na rzecz małżonków T., a także tę okoliczność, iż przy drugiej próbie podpisania aktu notarialnego pełnomocnictwo to nie zostało zakwestionowane przez notariusza, a mimo to do podpisania umowy nie doszło, bowiem pozwany stwierdził, iż powód nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu.

W razie uznania, że przyczyną niezawarcia umowy było zawinione działanie pozwanego, Sąd I instancji miał ocenić zasadność roszczenia powodów o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Apelacyjny wskazał również, że zgodnie z art. 28 ust. 3 ugn w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy powinien wziąć pod uwagę protokół rokowań i ocenić, czy zawiera on wszystkie essentialia negotii, a jeśli tak, to następnie dokonać oceny przesłanek z art. 34 ugn. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 tej ustawy Sąd I instancji miał również ocenić, czy powodowie mają status najemców, ponieważ to ta okoliczność, a nie fakt zamieszkiwania w danym lokalu, stanowi podstawę jego nabycia w trybie bezprzetargowym. Sąd Okręgowy miał przy tym uwzględnić fakt, iż równolegle toczy się postępowanie w sprawie o eksmisję powodów z przedmiotowego lokalu, w ramach którego sąd orzekający będzie badał tytuł prawny małżonków T. do przedmiotowego lokalu.

W razie ustalenia, że powodowie spełniają przesłanki z art. 34 ugn, w dalszej kolejności Sąd Okręgowy miał zbadać, czy nie zachodzą przeszkody do uwzględnienia powództwa w postaci roszczeń osób trzecich. Nadto, mając na względzie treść pisma pozwanego k. 298v., z którego wynika, że uchwałą z dnia 31 marca 2009r. Zarząd Dzielnicy B. m.(...) W. postanowił nie przeznaczać przedmiotowego lokalu do sprzedaży, zmieniając tym samym wykaz lokali zatwierdzony uchwałą z 23 października 2007r., Sąd Okręgowy miał ustalić, czy taka uchwała rzeczywiście została podjęta, a jeśli tak, to z jakich względów i czy w związku z tym powyższa zmiana wykazu lokali została dokonana skutecznie.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że dopiero po przeprowadzeniu powyższej analizy Sąd Okręgowy uzna powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli za zasługujące na uwzględnienie lub oddalenie.

W razie natomiast stwierdzenia niezasadności roszczenia głównego, Sąd Okręgowy miał następnie przystąpić do oceny zasadność żądań ewentualnych, tj. o ustalenie, że powodom przysługiwało pierwszeństwo nabycia przedmiotowego lokalu, a w dalszej kolejności – roszczenia odszkodowawczego.

Oceniając zasadność roszczenia o ustalenie Sąd I instancji, zgodnie z dyspozycją art. 189 kpc, miał zbadać, czy powodowie posiadają interes prawny w rozumieniu tego przepisu, mając przy tym na względzie, iż z reguły nie zachodzi on wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw.

W razie uznania za niezasadne również żądania ustalenia, Sąd Okręgowy miał przystąpić do oceny roszczenia odszkodowawczego. W tym celu Sąd I instancji miał zbadać, czy powodowie wykazali przesłanki odpowiedzialności deliktowej z art. 417 § 1 kc, jakimi są: niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie, szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy nimi.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 31 maja 2012r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego;
3. obciążył Skarb Państwa nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sąd Okręgowy ustalił, że Miasto (...) W. w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), położonej w W., przy ul. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje m. in. sporny lokal mieszkalny.

Umową najmu z 25 października 1995 r. poprzednik prawny pozwanego oddał powodowi przedmiotowy lokal do użytkowania jako najemcom. Zgodnie z umową najemcy obowiązani byli uiszczać wskazane w niej opłaty, w tym czynsz w wysokości – na datę zawarcia umowy – 35,49 zł, płatny miesięcznie, z góry, bez uprzedniego wezwania, do 10 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, a inne opłaty miesięcznie z dołu do dnia 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego. Zmiany warunków umowy wymagały formy pisemnej, jednak zmiana wysokości czynszu i innych opłat nie wymaga wypowiedzenia, a wysokość i termin zmiany czynszu uzależnione są od zmian uchwały Rady Gminy B.. Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

W lutym 1996r. P. T. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu i zamieszkał ze swoją konkubiną w A..

W dniu 2 grudnia 2004r., Rada m. (...) W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych. Zgodnie z treścią tej uchwały:

- lokale mieszkalne w domach wielolokalowych można przeznaczać do sprzedaży w drodze przetargu, a także w drodze bezprzetargowej, jeżeli stan prawny nieruchomości jest uregulowany, a domy, w których usytuowane są lokale, nie zostały przeznaczone do rozbiórki, chyba że lokale te usytuowane są w domach wykorzystywanych w jakiegokolwiek części na cele użyteczności publicznej;

- do zbycia w drodze bezprzetargowej nie przeznaczają się lokale w domach wybudowanych lub nabytych po 1995 r. lub w których usytuowany jest jeden albo dwa lokale;

- projekty wykazów lokali przeznaczonych do sprzedaży bezprzetargowej sporządzają zarządy dzielnic m.(...) W. i przedstawiają do zaopiniowania radom tych dzielnic; w przypadku niewyrażenia opinii przez radę dzielnicy w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku zarządu dzielnicy, wymóg zasięgnięcia opinii uważa się za spełniony; sporządzając wykazy lokali przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, zarządy dzielnic dokonują aktualizacji ustaleń co do braku ustawowych przeszkód wyłączających sprzedaż lub uzależniających sprzedaż od uzyskania uprzedniej zgody właściwych organów;

- jeżeli lokal jest sprzedawany w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, cenę lokalu ustala się w wysokości równej jego aktualnej wartości;

- wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% ceny sprzedaży lokalu w przypadku, gdy najemca ubiegający się o nabycie legitymuje się co najmniej dziesięcioletnim okresem najmu;

- jeżeli nabywca lokalu zbył lokal lub wykorzystał go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat licząc od dnia jego nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji.

Powodowie dążyli do zamiany wynajmowanego od pozwanego lokalu na nieduży dom w okolicach W. i w tym celu skorzystali z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zamiana nie doszła jednak do skutku ze względu na to, że lokal był tzw. lokalem kwaterunkowym. Z powodami skontaktowała się jednak J. B., która zaoferowała dostarczenie środków, potrzebnych do wykupu lokalu, w zamian za zobowiązanie się powodów, że po 5 latach sprzedadzą jej lokal na preferencyjnych warunkach. Propozycję tę powodowie zaakceptowali.

Pismem z 11 października 2006r. P. T. powiadomił pozwanego o opuszczeniu lokalu nr (...) i o tym, że ma zamiar „ześrodkować swoje interesy w innym kraju”, w związku z czym „zrzeka się współnajmu” lokalu. Wskazał swój adres w miejscowości D. i wniósł o wydanie mu zaświadczenia, że przestał być współnajemcą lokalu od dnia 15 listopada 2006 r. W odpowiedzi pozwany poinformował go, że brak jest możliwości uwzględnienia wniosku ze względu na dyspozycję art. 680¹ § 1 kc.

W maju 2007r. B. T. wraz z córką i starszym synem powodów wyprowadziła się do budynku mieszkalnego, posadowionego na należącej do ojca powoda nieruchomości w miejscowości D.. Starszy syn powodów rozpoczął kształcenie w Zespole Szkół (...) w T., natomiast córka powodów została uczennicą gimnazjum w J.. Młodszy syn stron przebywał w ośrodku wychowawczym przy ul. (...) w W..

Oświadczeniem w formie aktu notarialnego z 18 maja 2007r., B. T., P. T. i A. R. udzielili J. B. pełnomocnictwa do prowadzenia w ich imieniu rokowań w sprawie zakupu przedmiotowego lokalu, zawarcia w ich imieniu z Miastem (...) W. - Dzielnica B. umowy, na podstawie której pełnomocnik miał zakupić na ich rzecz w trybie bezprzetargowym powołany wyżej lokal mieszkalny na warunkach określonych w podpisanym protokole z rokowań, zawarcia w ich imieniu umowy w celu zbycia wyżej powołanego lokalu mieszkalnego pod jakimkolwiek tytułem prawnym (z tym zastrzeżeniem, że zbycie nie może prowadzić do utraty bonifikaty udzielonej przy zakupie przedmiotowego lokalu) na rzecz dowolnych osób, na warunkach, w terminie według uznania pełnomocnika, w tym również w razie potrzeby do składania w ich imieniu ofert zbycia oraz zawierania umów przedwstępnych, a także do reprezentowania mocodawców przed wszelkimi władzami, sądami, instytucjami, urzędami, osobami prawnymi i fizycznymi, do dokonywania wszelkich czynności i formalności, składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy, dokumentów, jakie okażą się niezbędne dla realizacji celu pełnomocnictwa.

Uchwałą nr (...) z 23 października 2007r. Zarząd Dzielnicy B. M. (...) W. zatwierdził wykaz nr (...) lokali mieszkalnych, przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Powodowie i pozwany odbyli rokowania w sprawie sprzedaży przedmiotowego lokalu. Z rokowań tych w dniu 19 listopada 2007r. spisany został protokół, w którym stwierdzono i ustalono w szczególności, że:

- umowa najmu lokalu z powodami podpisana została 25 października 1995r., a więc zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1b uchwały nr (...) Rady M. (...) W. z 2 grudnia 2004 r., przysługuje najemcy 90% bonifikata przy zakupie lokalu w wysokości 205.320,60 zł; cena sprzedaży, z uwzględnieniem bonifikaty, określona została na kwotę 22.813,40 zł, z czego wpłacona została zaliczka w wysokości 180 zł, a do zapłaty pozostała kwota 22.633,40 zł (pkt 6a protokołu),

- nieusprawiedliwione niestawienie się nabywcy w oznaczonym dniu i godzinie oraz miejscu w celu spisania umowy notarialnej oznaczać będzie, że ustalenia zawarte w protokole stają się niewiążące (pkt 15 protokołu).

W dniu 10 marca 2008 r. J. B., działając jako pełnomocnik powodów, dokonała wpłaty na rzecz pozwanego kwoty 22.633,40 zł, tytułem opłaty za lokal.

Pozwany ustalił i powiadomił powodów, że umowa sprzedaży lokalu sporządzona zostanie w formie aktu notarialnego w dniu 12 marca 2008r.

We wskazanej dacie u notariusza stawiła się J. B. jako pełnomocnik powodów. Do zawarcia umowy jednak nie doszło, bowiem notariusz zakwestionowała prawidłowość pełnomocnictwa udzielonego J. B. ze względu na fakt, że pełnomocnictwa tego udzieliła, obok powodów, osoba niebędąca najemcą lokalu. W tej sytuacji strony ustaliły, że pełnomocnictwo zostanie zmienione, po czym dojdzie do wyznaczenia nowego terminu sporządzenia umowy sprzedaży lokalu.

J. B. nie przestawiła nowego pełnomocnictwa, natomiast w dniu 1 lipca 2008r. zwróciła się do pozwanego o ustalenie kolejnego terminu zawarcia umowy. Termin ten wyznaczony został na dzień 10 lipca 2008r.

Asesor notarialny sporządził projekt aktu notarialnego i przesłał go stronom z takim wyprzedzeniem, że pozwany miał możliwość zapoznać się z tym projektem nie później niż na tydzień przed ustaloną datą zawarcia umowy.

W czasie spotkania, umówionego w celu zawarcia umowy, asesor notarialny uznał, że treść udzielonego J. B. pełnomocnictwa nie stanowi przeszkody, by zawarła ona umowę w imieniu powodów. Mimo wyjaśnień notariusza pełnomocnicy pozwanego mieli wątpliwości, czy nabycie lokalu nie nastąpi na rzecz wszystkich osób, które udzieliły pełnomocnictwa, w tym osoby, która nie była najemcą lokalu; doszli też do przekonania, że powodowie nie zamieszkują w lokalu, co stanowi przesłankę wypowiedzenia umowy najmu. Ponadto, zapoznawszy się z treścią pełnomocnictwa zawierającego umocowanie do zbycia lokalu, pełnomocnicy pozwanego uznali, iż mieszkanie jest nabywane przez powodów w celu jego odsprzedaży J. B. – to zaś, zdaniem pełnomocników pozwanego, czyniło wątpliwym udzielenie 90% bonifikaty w cenie sprzedaży. W rezultacie do zawarcia umowy nie doszło.

Sąd Okręgowy ustalił również, że na dzień 30 czerwca 2008r. zaległości powodów z tytułu nieopłaconego czynszu najmu lokalu wynosiły 1.455,21zł. Od sierpnia 2008r. powodowie zaprzestali uiszczania jakichkolwiek kwot z tytułu czynszu najmu lokalu.

Postanowieniem z 6 października 2009r., Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie zezwolił pozwanemu na złożenie do depozytu sądowego kwoty 22.757,35 zł, wpłaconej przez powodów na wykup lokalu przy ul (...).

Pismem z 20 października 2009 r., nadanym przesyłką poleconą w dniu 25 października 2009 r. na adres wynajmowanego powodom lokalu, pozwany wezwał powodów do zapłaty zaległych należności czynszowych, w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pismami z 23 listopada 2009r., nadanymi przesyłkami poleconymi w dniu 26 listopada 2009r., pozwany oświadczył każdemu z powodów, że w związku z nieuregulowaniem zadłużenia, wypowiada umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2010r.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1-3 w zw. z art. 1 ust. 1 pkt 1 ugn w brzmieniu obowiązującym w dniu 23 października 2007r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r. poz. 543), nadanym ustawą z 24 sierpnia 2007r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173 z 2007 r. poz. 1218), w przypadku zbywania nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ugn lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ugn; 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 ugn; 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.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie powodowie wywodzili swoje roszczenia z faktu pozostawiania najemcami przedmiotowego lokalu. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego przysługuje jedynie najemcy lokalu mieszkalnego. Przepis ten stanowi ustawowe ograniczenie prawa własności przysługującej Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego i z tego względu nie powinien być wykładany rozszerzająco.

Sąd Okręgowy stwierdził również, że pomiędzy stronami sporządzony został protokół z rokowań, który – co do zasady – daje ustalonemu w nim nabywcy roszczenie o zawarcie umowy i który zawierał wszystkie essentialia negotii umowy sprzedaży nieruchomości (art. 535 kc).

Dwukrotnie doszło do jednak sytuacji, w której w ustalonym terminie sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego umowa ta nie została zawarta. O ile za pierwszym razem sporządzenia aktu notarialnego odmówił notariusz, to za drugim razem zawarcia umowy odmówił pozwany, przy czym w ocenie Sądu Okręgowego odmowa ta była bezzasadna, ponieważ z samej treści projektu umowy wynikało, iż nabywcami mają być wyłącznie powodowie, zaś pozwany otrzymał ten projekt dostatecznie wcześniej, by mógł się z nim zapoznać i prawidłowo zinterpretować, zwłaszcza że dysponuje fachowym aparatem radców prawnych.

W ocenie Sądu Okręgowego podstawą odmowy zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie mogło być też istnienie przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu, zwłaszcza fakt niezamieszkiwania powodów w lokalu. Istotne znaczenie miała tu bowiem jedynie okoliczność, czy powodowie mają status najemców lokalu, a status taki w dniu 10 lipca 2008r. bezspornie posiadali.

Wreszcie, o ile pełnomocnicy pozwanego mieli podstawy, by powziąć uzasadnione podejrzenia, że powodowie chcą nabyć mieszkanie w celu jego odsprzedaży, to nie mogło to prowadzić do odmowy zawarcia umowy sprzedaży, bowiem odsprzedaż taka nie powodowałaby nieważności lub bezskuteczności umowy, lecz jedynie mogłaby, na podstawie § 10 uchwały Rady M. (...) W. nr (...), prowadzić do obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty i to tylko w wypadku, gdyby do zbycia lokalu doszło przed upływem 5 lat od jego nabycia.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że umowa nie została w dniu 10 lipca 2008r. zawarta z winy pozwanego, mimo to jednak powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 kpc), Sąd Okręgowy uznał, że pozwany skutecznie wypowiedział powodom umowę najmu, ponieważ złożone przez niego oświadczenia były zgodne z art. 11 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266), w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia tych oświadczeń. Powodowie nie zakwestionowali przy tym okoliczności, że zaprzestali uiszczania na rzecz pozwanego jakichkolwiek należności z tytułu najmu od sierpnia 2008r., a zaległości z tego tytułu istniały nawet wcześniej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że chybione jest przy tym zapatrywanie, jakoby pozwany powinien zaliczyć na poczet zaległego czynszu kwotę, wpłaconą przez powodów tytułem ustalonej w protokole z rokowań ceny sprzedaży lokalu. W wypadku bowiem, gdy dłużnik ma względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju (w szczególności – długów pieniężnych), wybór, który dług zostaje zaspokojony przez określoną wpłatę, należy w zasadzie do dłużnika (art. 451 § 1 kc). Dopiero w braku stosownego wskazania z jego strony znaczenie może tu mieć wola wierzyciela (art. 451 § 2 kc). Wskazany przez pełnomocnika powodów tytuł wpłaty: opłata za lokal, w kontekście wysokości wpłaty – jak już wskazano – dokładnie odpowiadającej ustalonej w protokole rokowań cenie nabycia, a niewykazującej jakiegokolwiek związku z wysokością zadłużenia czynszowego wskazuje, iż powodowie dostatecznie jasno przesądzili, że wpłata dokonywana jest właśnie z tytułu zapłaty owej ceny. W tych okolicznościach uznanie przez wierzyciela, że zapłata ceny sprzedaży jest świadczeniem nienależnym (bo umowa sprzedaży nie została zawarta) nie uprawniało go, a tym bardziej nie zobowiązywało, do zaliczenia dokonanej wpłaty na poczet zaległych należności

czynszowych. Brak więc podstaw do przyjęcia, że na skutek dokonanej wpłaty tytułem zapłaty ceny sprzedaży nie zaistniała lub przestała istnieć zwłoka powodów w zapłacie czynszu najmu.

Sąd Okręgowy uznał przy tym, że oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu zostały powodom skutecznie doręczone. Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 kc). Mimo zaś, iż w 2006r. powód poinformował pozwanego o wyprowadzeniu się z wynajmowanego lokalu, to już w protokole rokowań w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego, sporządzonym w dniu 19 listopada 2007r., powodowie zgodnie podali pozwanemu, że adres tego lokalu jest adresem ich zamieszkania. Brak przy tym danych, by utracili oni faktyczną możliwość odbioru korespondencji, przychodzącej do tego lokalu, czy też, by między dniem 19 listopada 2007r. a dniem 26 listopada 2009r. powiadomili pozwanego o zmianie adresu zamieszkania lub adresu korespondencyjnego. Obowiązujące zaś powodów elementarne reguły należytej staranności w działaniu nakazują, by wiedząc o toczeniu się postępowania z ich wniosku o wykup lokalu, jak też mając – jeszcze przed sierpniem 2008r. – świadomość, że nie uiszczają należności czynszowych i że pozwany może w związku z tym podjąć określone kroki prawne, zapewnili sobie możliwość odbioru korespondencji, przychodzącej na adres wynajmowanego lokalu (np. przez pełnomocnika, którego ustanowili już w 2007 r.), względnie, by podali pozwanemu nowy adres do korespondencji. Staranności tej powodowie jednak nie dochowali. W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób zaś z okoliczności zawnionych (co najmniej w formie niedbalstwa) przez powodów wyprowadzać ujemne skutki dla pozwanego.

Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska powodów, jakoby wypowiedzenie umowy najmu stanowiło ze strony pozwanego nadużycie prawa, przez to, że miało na celu pozbawienie powodów ich prawa do wykupienia lokalu. Gdyby zamiar taki rzeczywiście istniał po stronie pozwanego, to skorzystałby on z możliwości wypowiedzenia umowy niezwłocznie po odmowie zawarcia umowy i po powstaniu zaległości czynszowych. W okolicznościach niniejszej sprawy do odmowy zawarcia umowy sprzedaży lokalu doszło tymczasem w lipcu 2008r., gdy pewne zaległości czynszowe powodów już istniały, natomiast procedura zmierzająca do wypowiedzenia umowy najmu rozpoczęta została przez pozwanego dopiero w październiku 2009r., czyli po kilkunastu miesiącach i to w sytuacji istotnej zmiany okoliczności, a mianowicie zaprzestania przez powodów, od sierpnia 2008r., uiszczania jakichkolwiek należności czynszowych na rzecz pozwanego.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że z dniem 1 lutego 2010r. powodowie utracili przymiot najemców spornego lokalu. Tymczasem istnienie po stronie powodów przymiotu najemców lokalu stanowiło jeden z istotnych warunków zawarcia umowy sprzedaży lokalu i podstaw ustalenia należnej ceny, określonych w protokole z rokowań w sprawie sprzedaży, sporządzonym w dniu 19 listopada 2007r. Skoro zatem żaden z powodów nie jest obecnie najemcą lokalu, to powodowie nie mają również roszczenia o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia na nich tego prawa wraz z prawami związanymi.

Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie o nabycie nieruchomości nie przysługuje też powodom na podstawie jakiegokolwiek innego przepisu ugn lub innej ustawy (art. 34 ust. 1 pkt 1 ugn). Ponadto nawet z twierdzeń powodów nie wynika, by byli oni – lub ich spadkodawcy – w przeszłości właścicielami nieruchomości przy ul. (...) (art. 34 ust. 1 pkt 2 ugn a contrario), w związku z czym uznał, że powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli podlegało oddaleniu.

Zarazem Sąd Okręgowy uznał, że brak było również podstaw do uwzględnienia żądania o ustalenie, ponieważ powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny (art. 189 kpc). Uwzględnienie powództwa o ustalenie, że powodom przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu od pozwanego określonego lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością oraz że na pozwanym ciąży obowiązek sprzedaży tego lokalu, wraz z prawami związanymi, powodom, nie zakończyłoby sporu między stronami; samo w sobie nie prowadziłoby bowiem do przeniesienia własności nieruchomości. Cel ten mógłby zostać osiągnięty dopiero po uwzględnieniu dalej idącego (zresztą wytoczonego w niniejszej sprawie) powództwa o złożenie oświadczenia woli, potrzebnego do przeniesienia prawa własności lokalu i praw związanych. Samo zaś ustalenie, że

powodom przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa w nabyciu od określonych praw mogłoby zostać poczynione również w sprawie z dalej idącego powództwa o świadczenie, należne powodom ze względu na naruszenie ich prawa pierwszeństwa, zwłaszcza w sprawie o zapłatę odszkodowania.

Tym samym, wobec braku po stronie powodów interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc, Sąd Okręgowy oddalił powództwo również co do żądania o ustalenie.

Sąd Okręgowy uznał również, że brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego, wskazując, że zgodnie z wiążącymi wytycznymi Sądu Apelacyjnego podstawą badania zasadności owego roszczenia był art. 417 § 1 kc, zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Powodowie wskazywali, iż poniesiona przez nich szkoda polega na wygaśnięciu prawa do nabycia lokalu wskutek bezprawnego działania pozwanego, jednakże Sąd Okręgowy uznał, że prawo to wygasło dopiero w rezultacie bezprawnych działań samych powodów, którzy nie uiszczali należności czynszowych na rzecz pozwanego, także po wyznaczeniu im dodatkowego, miesięcznego terminu do ich uiszczenia, czym doprowadzili do sytuacji, w której dopuszczalne i skuteczne stało się wypowiedzenie przez pozwanego umowy najmu. To nie odmowa zawarcia umowy przez pozwanego, ale utrata przez powodów przymiotu najemców skutkowałą utratą roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lokalu. Nawet gdyby uznać, że utrata przedmiotowego roszczenia stanowiła szkodę po stronie powodów, to i tak byłoby brak adekwatnego związku przyczynowego między bezprawnym działaniem pozwanego a tą szkodą.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa (w zakresie żądania głównego lub żądań ewentualnych) oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucili:

1. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego co do motywacji uzasadniającej wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego, ponieważ postępowanie pozwanego co najmniej od 10 lipca 2008r. (podejmowanie czynności sprawdzających, czy powodowie zamieszkują w lokalu, czy nie mają zaległości w płaceniu czynszu oraz wpłacenie kwoty 22.757,35zł do depozytu sądowego zamiast zaliczenia jej na poczet zaległego czynszu) jednoznacznie wskazywało na chęć uniemożliwienia powodom realizacji ich uprawnienia;
2. naruszenie art. 5 kc w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, że w okolicznościach niniejszej sprawy wypowiedzenie umowy najmu nie stanowiło nadużycia prawa;
3. nierozpoznanie istoty sprawy wskutek błędnego uznania, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu skutkowało utratą przez powodów statusu najemców przedmiotowego lokalu.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaskarżony wyrok jest prawidłowy z przyczyn wskazanych w jego uzasadnieniu. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje jako własne. Sąd Apelacyjny podziela również jego wywód prawny – z przyczyn wskazanych w pisemnych motywach skarżonego wyroku.

Odnosząc się do zarzutów skarżących w pierwszej kolejności podkreślić należy, że powodowie nie zakwestionowali skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu, podnosząc jedynie, że działanie to stanowiło nadużycie prawa (art. 5 kc).

Z treści apelacji wynika również, że powodowie nie kwestionują ustalonego przez Sad Okręgowy stanu faktycznego – poza kwestią „motywacji pozwanego przy wypowiedzaniu powodom [...] umowy najmu lokalu mieszkalnego”. Stwierdzić jednak należy, że z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby pomiędzy ustaleniami Sądu I instancji a zgromadzonym materiałem dowodowym w tym zakresie występowała sprzeczność, na którą powołują się powodowie.

Sąd Okręgowy ustalił, że w piśmie z dnia 23 listopada 2009r. pozwany oświadczył każdemu z powodów, że w związku z nieregulowaniem zadłużenia, wypowiada przedmiotową umowę (str. 8 uzasadnienia – k. 537), co znajduje potwierdzenie w treści tego pisma, znajdującego się w aktach sprawy (k. 221 – 224).

Okoliczność, iż powodowie zalegali z płaceniem czynszu, miała zaś w niniejszej sprawie charakter bezsporny, powodowie powyższemu bowiem nie zaprzeczyli, podnosząc jedynie, że pozwany powinien na poczet czynszu zaliczyć kwotę uiszczoną przez J. B. tytułem ceny na poczet umowy sprzedaży lokalu.

Kwota ta, w wysokości określonej w pkt 6a protokołu rokowań z dnia 19 listopada 2007r., została uiszczona na 2 dni przed uzgodnionym terminem podpisania umowy, zaś w tytule wpłaty J. B., działająca w imieniu i na rzecz powodów, podała: „opłata za lokal ul. (...)” (k. 76).

Powyższe okoliczności niewątpliwie świadczą o tym, iż kwota ta została wpłacona na poczet umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, która miała być zawarta w dniu 12 marca 2008r. – tytułem ceny (zaliczka w kwocie 180zł została uiszczona wcześniej), wobec czego brak było podstaw do odmiennego jej potraktowania przez pozwanego.

W sytuacji, gdy pozwany w dniu 10 lipca 2008r. ostatecznie odmówił zawarcia umowy, powodowie mogli zażądać zwrotu uiszczonej kwoty albo upoważnić pozwanego do jej zatrzymania i zaliczania na poczet czynszu najmu. Samo zaprzestanie przez pozwanego uiszczania czynszu począwszy od sierpnia 2008r., jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, nie tylko nie obowiązywało, ale wręcz nie uprawniało pozwanego do zaliczania przedmiotowej kwoty na poczet bieżących należności z tytułu czynszu najmu.

Niejako na marginesie wskazać należy, iż powodowie niewątpliwie mieli świadomość, że pozwany nie dokonuje takiego zaliczenia, skoro pozwany złożył wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie o zezwolenie na złożenie wpłaconej przez J. B. kwoty do depozytu sądowego. Z akt sprawy wynika, że postanowieniem z dnia 6 października 2009r. Sąd Rejonowy takiego zezwolenia pozwanemu udzielił. Powodowie byli uczestnikami tamtego postępowania (k. 208).

Poza tym wypowiedzenie umowy najmu zostało przez pozwanego poprzedzone (zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu wówczas obowiązującym) wezwaniem powodów do zapłaty w piśmie z dnia 20 października 2009r. z rygorem wypowiedzenia umowy.

Otrzymawszy powyższe wezwanie do uregulowania zaległości z tytułu czynszu najmu powodowie powinni zatem zwrócić się do pozwanego o zaspokojenie zadłużenia z kwoty wpłaconej do depozytu sądowego. Skoro jednak skarżący tego nie uczynili, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, brak jest podstaw do obciążania pozwanego skutkami niedbalstwa powodów, którzy nie wykazali w tym zakresie elementarnej dbałości o własne interesy. W związku z powyższym również podniesiona w apelacji okoliczność, iż zadłużenie powodów było niższe, niż uiszczona przez nich na poczet ceny kwota, nie ma znaczenia dla oceny, iż dokonane przez pozwanego wypowiedzenie było uzasadnione.

Tym samym zarzut naruszenia art. 5 kc w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie nie zasługiwał na uwzględnienie. Powodowie nie wskazali, w jaki sposób zasady współzycia społecznego miałyby zostać w niniejszej sprawie naruszone, skoro bezspornym jest, iż od sierpnia 2008r. zaprzestali

uiszczania czynszu, co jest podstawowym obowiązkiem najemcy, a przy tym nie wykazali żadnej inicjatywy w kwestii rozliczenia kwoty wpłaconej przez J. B.. Całkowicie bierna postawa dłużników (nie spłacili zadłużenia, nie wnieśli o rozłożenie go na raty, a przy tym nie traktowali lokalu j.w. przez cały czas trwania najmu jako centrum życia rodzinnego – jak w ustaleniach Sądu Okręgowego). przy świadomości narastania zadłużenia w związku z niepłaceniem czynszu, w ocenie Sądu Apelacyjnego wyłącza możliwość uznania, że dokonując wypowiedzenia umowy najmu w sposób zgodny z prawem, w szczególności po spełnieniu warunków z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania wypowiedzenia), pozwany dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego.

Powyższej oceny nie zmienia podnoszona przez powodów okoliczność, iż pozwany już wcześniej podejmował czynności mogące świadczyć o zamiarze wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu.

W pierwszej kolejności stwierdzić bowiem należy, iż powyższe nie ma znaczenia, skoro podstawą wypowiedzenia (powołaną w piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu) była zwłoka powodów z zapłatą czynszu, a nie np. ewentualne zastrzeżenia pozwanego co do sposobu korzystania przez powodów z przedmiotowego mieszkania. Skoro zatem wypowiedzenie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powodów, a przy tym było obiektywnie uzasadnione, podnoszona przez powodów w apelacji okoliczność, iż już w lipcu 2008r. pozwany podejmował czynności sprawdzające, czy powodowie zamieszkują w przedmiotowym lokalu, czy go nie podnajmują, etc., nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Poza tym, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, dla uprawnienia powodów do nabycia przedmiotowego lokalu, znaczenie ma wyłącznie status najemców, a nie fakt zamieszkiwania w lokalu lub korzystania z niego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.

Niejako na marginesie stwierdzić przy tym należy, że pozwany, jako właściciel lokalu i zarazem wynajmujący, jest co do zasady uprawniony do dokonywania określonych czynności kontrolnych co do stanu lokalu, liczby zamieszkujących w nim osób (co może mieć wpływ na wysokość niektórych świadczeń, np. opłat za wywóz śmieci, czy za media), czy wywiązywania się najemców z obowiązków wynikających z umowy najmu. Z uzasadnienia apelacji wynika zaś, że działania te powodowie postrzegali w kategoriach szyskany, co jednak nie znajduje uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym i obiektywnej ocenie stanu sprawy.

Tym samym również podniesiony przez skarżących zarzut sprzeczności ustaleń Sądu Okręgowego z materiałem dowodowym w kwestii motywacji pozwanego przy wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie zasługiwał na uwzględnienie.

Należy przy tym zauważyć, że gospodarka lokalami z zasobów komunalnych ma na celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osobom najuboższym i najbardziej potrzebującym wsparcia ze strony gminy.

Całkowicie bezzasadny okazał się również zarzut nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy, realizując szczegółowe wskazania Sądu Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 czerwca 2011r., poczynił niezbędne ustalenia i rozważył w sposób wyczerpujący przesłanki zarówno żądania głównego – o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, jak i zgłoszonych dodatkowo, tj. żądania ustalenia oraz roszczenia o zapłatę. Jediną kwestią pominiętą przez Sąd Okręgowy w rozważaniach były zagadnienia dotyczące skuteczności i zgodności z prawem uchwały Zarządu Dzielnicy B. m.(...) W. z dnia 31 marca 2009r., zmieniającej wykaz lokali zatwierdzony uchwałą z 23 października 2007r. Powyższe nie skutkuje jednak nierozpoznaniem przez Sąd Okręgowy istoty sprawy w rozumieniu art. 368 § 4 kpc, ponieważ w okolicznościach niniejszej sprawy, z uwagi na utratę przez powodów statusu najemców, powództwo i tak nie mogło zostać uwzględnione, niezależnie od tego, czy wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym został zmieniony skutecznie, czy też nie.

Zgodnie bowiem z art. 34 ugn (w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia przez Zarząd Dzielnicy B. m.(...) W. uchwały nr (...) z dnia 23 października 2007r. w sprawie zatwierdzenia wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych

do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz najemców, stanowiącej podstawę roszczeń powodów), w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługiwało osobie, która spełniała jeden z następujących warunków:

- 1) przysługiwało jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ugn lub odrębnych przepisów, jeżeli złożyła wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, przy czym termin złożenia wniosku nie mógł być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 2) była poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złożyła wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie mógł być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 3) była najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Ponieważ w niniejszej sprawie powodowie nie powoływali się na przesłankę z pkt 1 lub 2, zaś swoje prawa wywodzili ze stosunku najmu łączącego ich z pozwanym, należało uznać, że uwzględnienie powództwa mogło nastąpić wyłącznie wówczas, gdyby spełniona została przesłanka z pkt 3 powołanego wyżej przepisów, tj. gdyby powodowie wykazali, że byli najemcami przedmiotowego lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony.

Tymczasem z akt sprawy wynika, że jakkolwiek powodowie posiadali status najemców w dacie bezzasadnej odmowy zawarcia umowy przez pozwanego, to jednak w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy ten status już utracili na skutek dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia.

Zgodnie z art. 316 § 1 kpc Sąd obowiązany jest orzekając brać pod uwagę stan sprawy na datę zamknięcia rozprawy. Tym samym Sąd Okręgowy był obowiązany uwzględnić fakt, iż z dniem 31 stycznia 2010r. powodowie przestali być najemcami przedmiotowego lokalu, mimo że w dniu, w którym strony stanęły do aktu notarialnego, powodowie mieli jeszcze status najemców.

Utrata statusu przez powodów statusu najemców wyłącza zaś możliwość uwzględnienia powództwa o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży na rzecz powodów przedmiotowego lokalu na preferencyjnych zasadach, ponieważ obecnie skarżący nie spełniają przesłanek określonych powołanym wyżej art. 34 ugn.

Wobec tego, że skarżący przestali być najemcami przedmiotowego lokalu, bez znaczenia pozostaje fakt, czy nadal w przedmiotowym lokalu zamieszkują. Art. 34 ugn skutki prawne w zakresie pierwszeństwa w nabyciu lokalu wiąże bowiem wyłącznie z istnieniem stosunku najmu, a nie z faktycznym zajmowaniem lokalu.

Zarazem, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, brak było możliwości uwzględnienia ewentualnego żądania o ustalenie. Interes prawny powodów został bowiem skonsumowany w żądaniu zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, które niewątpliwie ma charakter dalej idący. Przyjmuje się bowiem, że interes prawny istnieje wtedy, gdy powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 lutego 2012r., III CSK 181/11, OSNC 2012/7-8/101). Powództwo o ustalenie ma bowiem charakter prewencyjny, który wynika z istoty interesu prawnego w żądaniu samodzielnego ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Interes ten z reguły odpada, gdy prawo powoda zostało już naruszone i istnieje możliwość dochodzenia świadczenia wynikającego z naruszenia. Jedynie wyjątkowo uznaje się dopuszczalność żądania ustalenia stosunku prawnego lub prawa „obok” możliwości dochodzenia świadczenia, a to wówczas, gdy ze spornego stosunku wynikają dalej idące skutki, których powództwo o świadczenie nie wyczerpuje, np. ustalenie odpowiedzialności za szkody przyszłe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1992r., III CZP 131/92, LEX nr 374471). Oznacza to brak interesu prawnego powoda wówczas, gdy może on w sprawie o świadczenie lub o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego uzyskać

wystarczającą ochronę swych praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012r., III CSK 181/11, LEX nr 1133807).

Ponadto wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, iż powodowie mieli interes prawny w żądaniu ustalenia, że przysługiwało im prawo pierwszeństwa nabycia przedmiotowego lokalu na warunkach wskazanych w pozwie, to i tak żądanie to nie mogłoby zostać uwzględnione z tych samych względów, co żądanie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli. Utraciwszy status najemców przedmiotowego lokalu skarżący stracili bowiem prawo pierwszeństwa wynikające z powołanego wyżej art. 34 ugn.

Jednocześnie w ocenie Sądu Apelacyjnego trafnie Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały przez powodów wykazane przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanego (art. 415, 416, 417 kc). Odpowiedzialność deliktowa z powstaje bowiem wówczas, gdy spełnione są łącznie jej trzy ustawowe przesłanki: bezprawność działania lub zaniechania sprawcy, szkoda oraz normalny związek przyczynowy między bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lipca 2012r., II CSK 648/11, LEX nr 1215614).

Powodowie podnosili, że szkodę stanowiła utrata możliwości nabycia przez nich przedmiotowego lokalu na warunkach określonych w protokole rokowań z dnia 19 listopada 2007r. (k. 181), w związku z czym domagali się zasądzenia odszkodowania w wysokości bonifikaty, z którą powodowie nabyliby przedmiotowy lokal, gdyby doszło do zawarcia umowy sprzedaży.

Tymczasem, jak już wskazano powyżej, powodowie utracili prawo pierwszeństwa nabycia przedmiotowego lokalu na preferencyjnych warunkach na skutek utraty statusu najemców tego lokalu, które nastąpiło z zawinionych przyczyn leżących wyłącznie po ich stronie, tj. na skutek niepłacenia przez nich czynszu najmu.

Bez znaczenia pozostaje przy tym kwestia, czy wycofanie lokalu j.w. ze sprzedaży bezprzetargowej było skuteczne, czy też nie. Nawet w przypadku uznania braku podstaw pozwanego do takiego działania, roszczenie odszkodowawcze nie mogło zostać uwzględnione ze względu na pozbawienie się przez powodów działaniem własnym (konkretnie: zaniechaniem płacenia czynszu) statusu najemców wobec skutecznego wypowiedzenia im przez pozwanego umowy najmu. Nie mając takiego statusu nie mogą skutecznie dochodzić zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli wskazanej treści ani nawet, przy uznaniu niezawarcia umowy notarialnej z dnia 10 lipca 2008r. za zawinione przez pozwanego, czy też bezskuteczności wycofania lokalu ze sprzedaży bezprzetargowej jego najemcom – roszczenia odszkodowawczego. Brak więc adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy odmową przez pozwanego zawarcia umowy, czy też wycofania się ze sprzedaży lokalu w trybie bezprzetargowym a potencjalną szkodą powoda, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym jedynie z utratą przez nich statusu najemców.

Z powyższych względów, powództwo nie mogło zostać uwzględnione – zarówno w zakresie żądania głównego, jak i pozostałych żądań.

Wobec braku możliwości uwzględnienia powództwa w sytuacji, gdy powodowie nie są już najemcami przedmiotowego lokalu, zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe powodów podlegały oddaleniu jako bezprzedmiotowe. Wobec utraty przez powodów prawa pierwszeństwa nabycia lokalu na opisanych w pozwie zasadach, kwestie dotyczące powierzchni, wartości i charakteru przedmiotowego lokalu nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając na względzie trudną sytuację majątkową i osobistą powodów, a także okoliczność, iż stanowiący podstawę oceny zasadności powództwa status najemców powodowie utracili już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie, natomiast wcześniejsza odmowa przez pozwanego zawarcia z powodami przedmiotowej umowy miała charakter bezpodstawny, Sąd Apelacyjny uznał, iż zachodzą w niniejszej sprawie podstawy do obciążenia powodów jedynie częścią kosztów procesu, zgodnie z art. 102 kpc, ze względu na ich trudną sytuację finansową wskazaną w oświadczeniu przy wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych.

Z powyższych względów, na podstawie art. 385 i 102 kpc, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.