

Sygn. akt II Ca 1144/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Marzenna Ernest
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 marca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **J. T.**

przeciwko **Uniwersytetowi (...) w S.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 25 maja 2015 roku, sygn. akt III C 921/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki J. T. na rzecz pozwanego (...) w S. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Tomasz Szaj SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt **II Ca 1144/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 maja 2015 roku wydanym w sprawie z powództwa J. T. przeciwko pozwanemu Uniwersytetowi (...) w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powódki J. T. na rzecz pozwanego (...) w S. kwotę 2.417 złotych tytułem kosztów procesu;

III. odstąpił od obciążania powódki J. T. kosztami sądowymi wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy oparł powyższy wyrok na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 1 czerwca 2002 roku (...) w S. zawarł z pracownikiem naukowym - J. T. umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład jego zasobów mieszkaniowych. Lokal ten, to lokal oznaczony numerem (...), położony w budynku przy Alei (...), w S.. Umowa najmu została zawarta na czas trwania stosunku pracy najemcy na Uniwersytecie (par. 5 umowy). Umowa określała nadto metraż lokalu, jego wyposażenie, wysokość czynszu, zasady wprowadzania zmian w lokalu, zasady rozwiązania i wypowiedzenia umowy. Przekazanie lokalu mieszkalnego nastąpiło na rzecz J. T. w dniu 1 czerwca 2002 roku.

W par. 9 umowy najmu postanowiono, że najemca może wykupić wynajęty lokal po upływie 10 lat od chwili przekazania mieszkania i pracy na I-szym etapie na Uniwersytecie (...) - na warunkach określonych w art. 6 ust. 1 ustawy 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 (Dz.U. z 2000 roku, nr 4, poz. 241).

Także w dniu 1 czerwca 2002 roku (...) w S. zawarł z J. T. umowę najmu garażu oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy Alei (...), w S.. Umowa ta została zawarta na czas trwania stosunku pracy najemcy zawartego z wynajmującym (par. 11 umowy). Przekazanie garażu nastąpiło w dniu 1 czerwca 2002 roku. Dalsze aneksy do umów dotyczyły kwestii płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Zgodnie z postanowieniem par. 66 ust. 2 Statutu (...) w S. na nabycie lub zbycie przez (...) w S. mienia o wartości przekraczającej 100.000 złotych wymagana jest zgoda Senatu.

W dniu 23 lutego 2012 roku Senat (...) w S. podjął uchwałę nr 12/2012 w sprawie zasad zbywania mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy (...). Zgodnie z postanowieniem par. 2 uchwały miała ona zastosowanie do zbycia mieszkań na rzecz osób innych, niż osoby uprawnione w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (...). Zgodnie z postanowieniem par. 1 ust. 1 uchwały (...) w S. zleci oszacowanie aktualnej wartości rynkowej wynajmowanych mieszkań z zasobów uczelnianych (łącznie z wynajmowanymi garażami) uprawnionym rzeczoznawcom. Koszt wyceny poniesienie najemca zainteresowany kupnem mieszkania. Oszacowana kwota wartość mieszkania zostanie pomniejszona o zapłaconą dotychczas kwotę czynszu najmu. Do obliczonej w ten sposób ceny mieszkania zastosowany zostanie rabat za lata pracy najemcy w Uniwersytecie (...) i dbałość o dobry stan substancji mieszkaniowej. Zaproponowano, aby rabat wynosił 25% ceny mieszkania obliczonej w sposób określony w ust. 1 i 2, w przypadku jednego najemcy będącego pracownikiem uczelni oraz 50% ceny mieszkania obliczonej w sposób wskazany w ust. 1 i 2, w przypadku najemców małżonków będących pracownikami uczelni. Zapłata obliczonej ceny mieszkania, po uwzględnieniu rabatu, zostanie rozłożona na dogodne raty.

W piśmie 15 czerwca 2012 roku skierowanym do Rektora (...) w S. J. T. wyraziła wolę nabycia lokalu oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy Alei (...), w S. na zasadach określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań (...). (...) w S. poinformował J. T., że Senat (...) nie wyraził zgody na zbywanie lokali mieszkalnych na zasadach określonych w przywołanej w piśmie z dnia 15 czerwca 2012 roku ustawie. Zbycie lokalu na jej rzecz może nastąpić na zasadach określonych w uchwale Senatu nr 12/2012 z dnia 23 lutego 2012 roku.

(...) w S. nie podjął decyzji w przedmiocie sprzedaży lokalu oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy Alei (...). Stanowisko Kolegium Rektorskiego i Senatu (...) było negatywne odnośnie sprzedaży mieszkań, co uzasadniano m.in. obawą, że część kadry, która przyjechała pracować na Uniwersytecie opuściłaby S.. Nie podjęto żadnych działań odnośnie lokalu, będącego w zainteresowaniu J. T., które rozpoczynałyby procedurę jego zbycia.

(...) pozyskując przedmiotowy lokal wydatkował około 250 tysięcy złotych, a przy zastosowaniu wskaźników preferencyjnych z ustawy uzyskałby zwrot około 1/10 tej kwoty. (...) utrzymuje pewną pulę mieszkań o charakterze zakładowym, a także hotel asystencki, po to aby zapewnić pracownikom możliwość zamieszkiwania na miejscu. Sposób podejmowania decyzji właścicielskiej w przypadku zbycia lokalu obejmuje w pierwszej kolejności decyzję Kolegium Rektorskiego, potem zgodę Senatu (...), a ostatecznie Ministra Skarbu Państwa. Obecnie sytuacja finansowa

(...) jest gorsza w związku z mniejszą ilością studentów płacących za naukę oraz mniejszych nakładów na szkolnictwo wyższe, niż w chwili formułowania zapisów umowy najmu. Dotychczas żaden z lokali (...) nie był przyznany nabywcy na zasadach uprzywilejowanych, o jakich mowa we wskazanej we wniosku J. T. ustawie.

Cena rynkowa lokalu oznaczonego numerem (...) położonego w S. przy Alei (...) wynosi 414.620 złotych. Cena sprzedaży lokalu na zasadach określonych w art. 6 ust. 1 ustawy 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 wynosi 20.730 złotych.

J. T. przed przeniesieniem do S. pracowała naukowo w Katedrze (...) Leków i Biochemii Politechniki G.. Uznawała, że po 10 latach pracy w katedrze na Uniwersytecie (...) na pierwszym etapie będzie mogła skorzystać z preferencyjnych zasad wykupu wynajmowanego mieszkania. J. T. stworzyła katedrę, w której nadal pracuje i było to jedyne miejsce jej zatrudnienia. W pierwszym okresie pracowała na stanowisku profesora nadzwyczajnego, a w 2008 roku została mianowana na stanowisko profesora zwyczajnego.

Sąd rejonowy uznał, że roszczenie powódki oparte na przepisach art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., a nadto na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy 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 okazało się niezasadne.

Niezależnie od statusu „osoby uprawnionej”, który posiada powódka należy wskazać, że prawo pierwszeństwa nabycia lokalu w odniesieniu do założeń ustawy i skonstruowanego w niej mechanizmu, aktualizuje się dopiero w momencie powstania po stronie podmiotu będącego właścicielem nieruchomości woli sprzedaży. Świadczy o tym brzmienie przepisu art. 4 ust. 1 w zakresie wskazania, iż działa ona „w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”. Takie rozumienie mechanizmu sprzedaży preferencyjnej określonego w ustawie wynika też z konstytucyjnej zasady ochrony własności. Wola właściciela ma pierwszoplanowe znaczenie dla realizacji sposobu sprzedaży mieszkań na podstawie ustawy, a bez niej nie ma możliwości jego stosowania. Nie ma przy tym znaczenia, że własność ta należy do jednostki państwowej, bo jest to taki sam stan uprawnienia, jak własność prywatna. Gdyby rozumować inaczej byłoby to swoistego rodzaju wyłączenie majątku - co musiałoby znaleźć wyraźne odbicie w normie cytowanej ustawy. Na decydujący czynnik woli właściciela wskazuje regulacja zawarta w art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., przewidująca procedurę w przedmiocie zawiadomienia o przeznaczeniu lokali na sprzedaż, gdzie pierwszą czynnością jest właśnie zawiadomienie osób uprawnionych o przeznaczeniu na sprzedaż i wyznaczenie trzymiesięcznego terminu do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu. Należy wskazać, że ustawodawca nie przewidział po stronie właścicieli lokali będących własnością podmiotów wskazanych w ustawie obowiązku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych, lecz pozostawił tym podmiotom wolny wybór w zakresie tej decyzji. Natomiast najemcy, czyli osoby uprawnione nie mają uprawnienia do wymagania od tych podmiotów określonych działań, czy bezwzględного przekazania własności. Mając na względzie podobieństwo omawianej regulacji ustawowej z prawem pierwokupu należy wskazać na pogląd Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 13 listopada 2012 r. (sygn. akt I ACa 539/12), zgodnie z którym w aktualnym stanie prawnym zarówno prawo pierwszeństwa, jak i prawo pierwokupu nie jest źródłem roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu. Także z innych przepisów, np. przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży (uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95, OTK 1996, nr 3, poz. 25, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., I CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214). W każdym przypadku pierwszeństwo aktualizuje się wówczas, gdy dana jednostka zamierza zbyć (sprzedać, darować, zamienić, wnieść do spółki jako aport) lokal lub nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Do sprawy nie może mieć zastosowania wprost instytucja pierwokupu. Nawet jednak gdyby mogła być stosowana, to jej idea również oznacza uprawnienia do żądania zawarcia umowy. Prawo pierwokupu określone w art. 596 k.c. przejawia się w istnieniu pierwszeństwa nabycia określonej rzeczy, w razie gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej, nawet na warunkach z osobą trzecią umówionych. Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje

taki skutek, że rzecz, której to prawo dotyczy, może zostać sprzedana jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego do pierwokupu ze swojego prawa. Wykonanie prawa pierwokupu następuje przez złożenie zobowiązanemu oświadczenia. Samo zastrzeżenie prawa pierwokupu nie stwarza zobowiązania, nawet warunkowego, do przeniesienia własności, a powoduje jedynie powstanie po stronie osoby, na rzecz której pierwokup został zastrzeżony, uprawnienia o charakterze kształtującym, dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy, w razie gdyby właściciel powziął decyzję o jej sprzedaży. Po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu powstaje obowiązek respektowania istniejącego uprawnienia. Wyraża się to w nałożeniu na podmiot zobowiązany obowiązku zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Naruszenie tego obowiązku pozostaje, co do zasady, bez wpływu na skuteczność rozporządzenia rzeczą przez zobowiązanego - własność przechodzi na osobę trzecią. Zobowiązany może jedynie odpowiadać za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.). Podstawowym założeniem instytucji prawa pierwokupu jest to, że prawo to może być realizowane tylko wtedy, gdy zmianę stanu prawnego zainicjuje osoba zobowiązana z prawa pierwokupu, nigdy zaś do realizacji prawa pierwokupu nie może doprowadzić sam uprawniony.

Zapis zawarty w umowie najmu nie może zostać zinterpretowany jako zobowiązanie (...) do przeniesienia własności nieruchomości - z uwagi na brak wymaganej dla takiej czynności prawnej formy, która zgodnie z art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. wymaga pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego. Przepis art. 158 k.c. przewiduje zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność wymóg formy aktu notarialnego. Umowa najmu formy aktu notarialnego nie posiada. Umowa ta dodatkowo nie zawiera wszystkich istotnych postanowień jakie musiałyby cechować umowę przedwstępną. Przede wszystkim strony w przedmiotowej umowie nie osiągnęły konsensusu odnośnie warunków cenowych sprzedaży preferencyjnej.

Należy wskazać, że sposób działania (...), jako osoby prawnej, obejmuje proces decyzyjny dla skuteczności zezwolenia na sprzedaż lokalu. Niezbędna jest w tym przypadku zgoda Senatu wyrażona w formie uchwały. Zgodnie ze statutem (...) do kompetencji Senatu należy wyrażanie, zgody na dokonanie czynności zobowiązującej lub rozporządzającej, której przedmiot przekracza próg wartości 100.000 złotych. W okresie zawierania umowy najmu również obowiązywała analogiczna regulacja. Stwierdzić należy, że pozwany w ogóle nie rozpoczął procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powódkę. W tej mierze należy uwzględnić zeznanie przedstawione przez Kanclerza (...) świadka E. K., który wskazał, że posiadane przez (...) mieszkania były przeznaczone głównie dla kadry naukowo – dydaktycznej napływającej z zewnątrz, ponieważ (...) (...) jest jednym z najmłodszych Uniwersytetów i musiał się wzmacniać kadrowo”. (...) nigdy nie aprobował sprzedaży mieszkań na zasadach preferencyjnych wyrażonych w ustawie i „stanowisko Kolegium Rektorskiego i Senatu było takie, że tych mieszkań nie sprzedajemy. Zachodziła bowiem obawa, że część tej kadry, która przyjechała pracować na Uniwersytecie opuściłaby S.”. Także „przed nawiązaniem umów nie było żadnego stanowiska w postaci decyzji, bądź uchwały Senatu, z którego wynikałby obowiązek przeniesienia własności na najemców. Kwestia ta była tylko deklaratywna”. Zeznający podkreślił, że aby móc sprzedać mienie Skarbu Państwa nie wystarczy sama uchwała Senatu, tylko decyzja właściciela, czyli Ministra Skarbu Państwa. W praktyce (...) zarządza tymże mieniem Skarbu Państwa”. Świadek wskazał, że „nie podjęto żadnych kroków odnośnie tego lokalu, które rozpoczynałyby procedurę jego zbycia”. Wyjaśnił także motywy braku akceptacji sprzedaży lokali wskazując, że (...) pozyskując lokal wydatkował około 250 tysięcy złotych, a teraz uzyskalby około 1/10 tej kwoty, a pracownik mógłby opuścić S., tj. przestać być pracownikiem (...). Świadek wyjaśniał dalej, że „jako pracodawca utrzymujemy pewną pulę mieszkań o charakterze zakładowym, ale także hotel asystencki, po to aby zapewnić naszym pracownikom możliwość zamieszkiwania na miejscu”. Świadek uznał także, że nie ma niekonsekwencji w sytuacji sprzedaży lokali na warunkach zbliżonych do rynkowych, bowiem umożliwiły one Uniwersytetowi odtworzenie substancji lokali „zakładowych”, a nadto zaznaczył, że obecnie sytuacja finansowa (...) jest gorsza w związku z mniejszą ilością studentów płacących za naukę i zaniżania nakładów procenta (...) na szkolnictwo wyższe. Nie zdarzyło się także, ażeby lokal wynajmowany został przyznany nabywcy na zasadach uprzywilejowanych, wskazywanych przez powódkę. Jest to czynione także z tego względu, że pozostali nabywcy mogliby mieć wówczas roszczenia z tytułu różnicy ceny jaką sami zapłacili za wykupowane przez siebie lokale.

Nietrafnym byłoby także konstruowanie roszczenia jakie przedstawiła powódka na podstawie zasad współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego nie są samodzielną podstawą wywodzenia roszczenia procesowego, bowiem roszczenie stanowi żądanie ochrony prawnej udzielonej przez Sąd dla określonego, istniejącego prawa podmiotowego. Prawo podmiotowe zaś, to sfera działania uprawnionego - przyznana i zabezpieczona przez normę prawną. Przepis art. 5 k.c. służy zatem wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (tak wyrok SA w Łodzi z dnia 14 lutego 2014 roku – sygnatura akt I ACa 1070/13). Należy oczywiście uznać, że powódka może zasadnie przedstawiać swoje zasługi dla (...), ale nie stanowią one „ekwiwalentu”, czy podstawy dla prawa podmiotowego nabycia przedmiotowego lokalu. Są to nie wpływające na siebie, oddzielne sfery. Brak naruszenia zasad współżycia społecznego po stronie (...) wynika także z faktu, że proponuje on pewne preferencyjne czynniki przy nabywaniu wynajmowanych mieszkań na zasadach zbliżonych do rynkowych. Zastosowanie tych czynników jest korzystne dla nabywcy, a w przypadku sprzedawcy urealnia ekwiwalentność jego nakładów na wcześniejsze pozyskanie danego lokalu do swojego zasobu.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się powódka i w wywiedzionej apelacji zaskarżyła powyższy wyrok w części tj. co do punktu I i II wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego – art. 3 ustawy z 15.12.2000 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 przez błędną jego wykładnię co doprowadziło do przyjęcia przez Sąd I Instancji, że nie stanowiło naruszenia prawa złożenie przez pozwanego powódce oferty nabycia lokalu na warunkach wynikających z uchwały nr 12/2012 Senatu US z 23.02.2012.

2) naruszenie prawa materialnego – art. 60 kc, przez błędną jego wykładnię co doprowadziło do przyjęcia, że oświadczenia woli pozwanego składane powódce w pismach z 15.12.2011, 20.07.2012, 10.10.2012 i 15.04.2014r. nie wyrażały woli pozwanego sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S., przy Al. (...),

3) naruszenie prawa procesowego - art 233 § 1 kpc, przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów co nastąpiło w wyniku naruszenia obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i nieuwzględnienia w procesie wyrokowania wszystkich dowodów zebranych w toku postępowania.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i:

1) nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w budynku przy Al. (...), w S., składającego się z trzech pokoi, kuchni, dwóch łazienek i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 98,09 m<sup>2</sup> za kwotę 20.730 zł,

2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa , za postępowanie przed Sądem i Instancji,

3) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Niezależnie od powyższego wnoszę , w przypadku ewentualnego oddalenia apelacji , aby powódka została zwolniona od obowiązku zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem Rejonowym oraz Sądem II Instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o:

1) oddalenie apelacji,

2) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania obejmujących koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych za drugą instancję.

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

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c., przy jednoczesnym uwzględnieniu stanowisk stron postępowania, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Te ustalenia oraz ich prawną ocenę zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy w pełni podziela, przyjmując je jako własne i uznając zarzuty apelacji za pozbawione racji.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejsze sprawy miała kwestia, czy w realiach niniejszej sprawy powódce przysługiwało skuteczne roszczenie względem pozwanego o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu, objętego pozwem.

Rozważania należy rozpocząć od wskazania, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (a więc i powódka) mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w ustawie (vide: art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., obowiązku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych (...)). Zauważyć nadto należy, że ustawodawca nie przewidział po stronie właścicieli lokali - podmiotów wskazanych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r., obowiązku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych, lecz pozostawił tym podmiotom wolny wybór w zakresie tej decyzji. Jest to niezwykle istotny aspekt sprawy – słusznie wyartykułowany przez Sąd I instancji. Żaden z przepisów cytowanej ustawy nie narzuca podmiotom objętych jej zakresem obowiązku zbycia mieszkań na rzecz korzystających z nich najemców.

Nie ma przy tym znaczenia prawo pierwszeństwa na które powołuje się powódka wywodząc z niego swoje uprawnienie do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli. W istocie bowiem prawo pierwszeństwa nabycia lokalu, w odniesieniu do założeń ustawy i skonstruowanego w niej mechanizmu, aktualizuje się dopiero w momencie powstania po stronie podmiotu będącego właścicielem nieruchomości woli jej sprzedaży. W tym zakresie należy zwrócić uwagę na treść art. 4 ust. 1 cyt. ustawy w zakresie wskazania, iż działa ona „w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”. Nie ulega więc wątpliwości, iż możliwość sprzedaży lokalu wobec najemców aktualizuje się wyłącznie do tych lokali, o których podmiot określony w ustawie (a więc i pozwany) zdecyduje, że jest przeznaczony na sprzedaż. Co istotne, ustawa nie nakłada na te podmioty obowiązku cyklicznej sprzedaży określonych nieruchomości wg określonego schematu czy założonego planu, a jedynie pozostawia im swobodne prawo wyboru w zakresie liczby mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. W pełni uzasadniona zatem jest teza, że z przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności, a jedynie pierwszeństwo nabycia oznaczonej nieruchomości dla określonego najemcy, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży.

W oparciu o powyższe rozważania przyjęć należy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie stanowiska, że pozwany przeznaczył przedmiotowy lokal do sprzedaży.

Należy zwrócić uwagę, że w zakresie procedury zawiadomienia i sprzedaży nieruchomości na gruncie przedmiotowej sprawy odpowiednio zastosowanie znajdzie art. 5 ust. 1-3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Przepis ten przewiduje, że o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej. Wykazy mieszkań przeznaczonych na sprzedaż są wywieszane w siedzibach jednostek organizacyjnych zbywcy prowadzących ich sprzedaż, na okres nie krótszy niż trzy miesiące. W razie niezłożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych

przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 i z 2000 r. Nr 39, poz. 442). Wyłącznie w oparciu o powyższe zasady może zostać uzewnętrzniona wola sprzedaży lokalu przez podmiot uprawniony. I tak, aby osoba uprawniona mogła skorzystać z przyznanego jej pierwszeństwa nabycia, to najpierw właściciel nieruchomości musi podjąć i ogłosić publicznie zamiar zbycia tej nieruchomości. Zasada ta znajduje zastosowanie także w odniesieniu do mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, o czym świadczy unormowanie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Pozwana nigdy nie ogłaszała, że lokal zamieszkiwany przez powódkę został przeznaczony do sprzedaży.

Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, iż woli (...) w przedmiocie zbycia wynajmowanego przez powódkę lokalu, nie należy wywodzić z pism pozwanego z dnia 15 grudnia 2011 r., 20 lipca 2012 r., 10 października 2012 r. i 15 kwietnia 2014 r. Pisma na które powoływała się powódka miały charakter informacyjny i ogólnikowy. Nie zawierały żadnych stanowczych oświadczeń woli o zdecydowanej woli sprzedaży mieszkania. Odrębną kwestią jest fakt, że pisma te były podpisywane przez różnych pracowników niewątpliwie nie działających jako organy (...).

Zauważyć należy, że w aktach sprawy znajduje się pismo pozwanego z dnia 15 maja 2013 r. podpisanego przez rektora (...), do którego została załączona opinia prawna z 10 grudnia 2012r. (w aktach sprawy). W piśmie tym wskazano, że sprzedaż lokalu mieszkalnego powódce będzie możliwa, jeżeli by wyraził na nią zgodę senat uczelni.

W myśl obowiązującego w dacie zawierania umowy z powódką art. 48 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz.U. Nr 65, poz. 385 ze zm.) do kompetencji senatu uczelni wyższej należało wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez uczelnię składników mienia o wartości określonej w statucie uczelni. W przypadku (...) ta wartość w chwili zawierania umowy najmu między stronami wynosiła 100.000 zł. Także obecnie obowiązujący statut (...) (uchwała senatu nr 78/2011 Statut (...) z 29 września 2009 r.) przewiduje w § 30 pkt. 14, iż dokonanie przez rektora czynności zobowiązującej lub rozporządzającej, której przedmiot przekracza wartość 200.000 zł, oraz na nabycie mienia, którego przedmiot przekracza wartość 200.000 zł, wymaga zgody senatu (wyrażonej w stosownej uchwale). Jednak senat uczelni takiej uchwały nigdy nie podjął odnośnie lokalu zajmowanego przez powódkę. Nie było zatem mowy o urzeczywistnieniu woli pozwanego co do sprzedaży lokalu zamieszkiwanego przez powódkę.

Faktem jest, że w treści pism pozwanej widoczne są oświadczenia mające charakter obietnic czy deklaracji przestąpienia w przyszłości do procedury sprzedaży mieszkania, jednakże jak wyżej wskazano nie miały one charakter konkretnych i bezwarunkowych stanowczych oświadczeń złożonych w formie wymaganej przez odpowiednie przepisy. Z całą pewnością treść korespondencji pomiędzy pozwanym a powódką to zbyt mało aby na tej podstawie można było domagać się od pozwanej złożenia stosownego oświadczenia woli. Nie sposób również szukać do tego źródła w umowie zawartej przez strony w dniu 1 czerwca 2002r. albowiem § 9 tej umowy wskazuje na możliwość wykupu mieszkania przez powódkę po 10 latach, ale jednak na zasadach ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. wprost do niej odsyłając.

Nie należy tracić przy tym z pola uwagi, że zobowiązania o przeniesienie własności nieruchomości muszą być sformułowane przez uprawniony organ zgodnie z obowiązującymi przepisami i w odpowiedniej formie złożone. Niestety mimo tego że oświadczenia pozwanego zostały złożone na piśmie – jest to forma niewystarczająca, co też trafnie podniosła strona pozwana.

Jak podkreślił Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2015 r. (III PK 124/14), źródłem roszczenia, przeniesienie własności może być tylko umowa przedwstępna, zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, przez którą strony zobowiązują się zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 389 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c.), bądź umów zobowiązująca do przeniesienia własności zawarta w formie, od zachowania której zależy jej ważność (art. 157 k.c. w zw. z art. 73 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Nie ma innych konstrukcji prawnych, jak tylko koncepcja umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz koncepcja umowy o przeniesienie własności ze skutkiem zobowiązującym, w ramach których można by skutecznie wskazywać na materialnoprawną podstawę zobowiązania umownego, z którego wywodzi

się roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia własności. Przy czym dana umowa może być uznana za źródło zobowiązania do przeniesienia własności i w konsekwencji źródło roszczenia, jeżeli zawiera elementy dające się, zarówno co do treści, jak i formy, subsumować pod skuteczną w zakresie powstania roszczenia umowę przedwstępną przeniesienia własności lub ważną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności (III PK 124/14). W przedmiotowej sprawie omawiane warunki nie zostały spełnione, co też skutkowało musiło uznaniem argumentacji powódki zawartej w apelacji za bezzasadną.

Postawiony przez powódkę zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 3 ustawy z 15.12.2000 roku o zasadach zbywania mieszkań (...) jest chybiony. W istocie bowiem w uchwale senatu US nr (...) z 23.02.2012. określono odmienne od wynikających z w/w ustawy warunki zbycia lokali wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych pozwanego. Niemniej jednak uchwalenie tych nowych zasad pozostawało bez wpływu na sytuację powódki, do której zastosowanie miały zasady określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. Uchwała senatu zgodnie z jej § 2 miała zastosowanie do zbycia mieszkań na rzecz osób innych anieli osoby uprawnione na podstawie ustawy.

Nie może być również mowy o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 60 k.c. w zakresie dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny pism pozwanego kierowanych do powódki. Wszak zasadność żądania nakazania oświadczenia woli przeniesienia własności (art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 64 k.c.) zależy od materialnoprawnych przesłanek określających obowiązek przeniesienia własności. W datach sporządzania tych pism, a nawet w okresie późniejszym pozwany nie dysponował, wymaganą przez jego akt ustrojowy – statut, uchwałą senatu, która zezwalałaby na zobowiązanie się przez (...) do zbycia składnika majątkowego o takiej wartości. Niewątpliwie również jest, że oświadczenia zawarte w pismach mających charakter wyłącznie informacyjny podpisywane były przez pracowników uczelni, nie zaś przez powołane do składania skutecznych oświadczeń woli organy.

Wreszcie na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wskazać bowiem należy, że przedstawienie odmiennej oceny dowodów nawet spójnej nie jest wystarczające do podważenia prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego, gdy przeprowadzona przez ten Sąd ocena dowodów odpowiadała zasadom logiki i doświadczenia życiowego, a tak było w przedmiotowej sprawie. To, że Sąd Rejonowy dał prymat zeznaniom E. K. ograniczając przy dokonywaniu ustaleń faktycznych znaczenie wersji powódki nie stanowi naruszenia zasad logiki czy doświadczenia życiowego lecz w dużej mierze było również zdeterminowane treścią dokumentów przedłożonych w toku postępowania, które jednak miały decydujący wpływ na kształt orzeczenia, a które potwierdzały wersję, że powódce nie zostało skutecznie złożone oświadczenie woli o treści dochodzonej żądaniem pozwu.

Niejako na zakończenie wskazać należy, że niezależnie od moralnej oceny postępowania pozwanego wobec zatrudnionego w jego strukturze przez kilkanaście lat pracownika naukowego, który z uwagi na charakter korespondencji między nim, a pozwaną kontekście zawartej w 2002r. umowy najmu mógł żywić nadzieję, że w przyszłości uda mu się wykupić mieszkanie pozwanego na preferencyjnych warunkach podkreślić należy, że w świetle obowiązujących przepisów Sąd nie dysponuje narzędziem który mógłby skutecznie przymusić pozwanego do sprzedaży lokalu w tym stanie faktycznym jaki został skonstruowany na podstawie oświadczeń stron. Pozwany bowiem w umowie z 2002r. zastrzegł, że sprzedaż możliwa jest na zasadach wynikających z ustawy i w istocie nie akceptując żądań powódki warunków ustawy nie naruszył.

W całokształcie okoliczności na podstawie art. 385 k.p.c. apelacje należało oddalić o czym orzeczono, jak w punkcie I sentencji.

W punkcie II sentencji kierując się regułą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego zasądając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o odstąpienie od obciążenia powódki kosztami



zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwaną. Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie może być mowy o spełnieniu przesłanek z art. 102 k.p.c., albowiem wielokrotnie przed wytoczeniem powództwa pozwana była informowana, że senat uczelni nie wyraził zgody na sprzedaż lokalu pozwanej na preferencyjnych warunkach. Ponadto pomimo, obszernie uzasadnionego stanowiska Sądu Rejonowego potwierdzającego powyższą okoliczności powódka zainicjowała postępowanie apelacyjne i nie sposób uznać, aby pozwanemu nie należał się zwrot dodatkowych kosztów jakie poniósł z tego tytułu, szczególnie że sytuacja majątkowa powódki nie należy do wyjątkowych.

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Tomasz Szaj SSO Marzenna Ernest