

Sygn. akt II Ca 554/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa P. Ż.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w R.
i (...) w R.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 8 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 386/11

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 554/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 stycznia 2010 roku powód P. Ż. wniósł o ustalenie, że umowa sprzedaży, darowizny i ustanowienia hipoteki zawarta pomiędzy (...)Spółka Akcyjna w R.a (...) (...) (...) w R., w zakresie dotyczącym sprzedaży lokali mieszkalnych oznaczonych numerami (...)położonych w R.przy ul. (...)jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2011 roku wydanym w sprawie I C 16/10 Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił powództwo. Wyrokiem z dnia 6 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie II Ca 514/11 na skutek apelacji powoda uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Ponownie rozpoznając sprawę zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Radomsku:

1. stwierdził, że umowa sprzedaży, darowizny oraz ustanowienia hipoteki zawarta w dniu 26 lutego 2001 roku przed Notariuszem w R.(...)Rep. (...)pomiędzy (...)Spółka Akcyjna w R. z siedzibą w R.a (...) w R.jest nieważna jedynie w zakresie sprzedaży odrębnej własności lokalu oznaczonego numerem (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla którego w Sądzie Rejonowym w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta numer (...);
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. nakazał pobrać solidarnie od pozwanych kwotę 953,04 zł. tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;
4. nie obciążył powoda P. Ż. obowiązkiem zwrotu wydatków od oddalonej części powództwa.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W okresie od 1 września 1960 roku do 30 września 1961 roku powód P. Ż.był zatrudniony w (...)w R..

Powód zajmował pokój o numerze (...)usytuowany w budynku mieszkalnym położonym w R.przy ul. (...)na podstawie decyzji z dnia 7 grudnia 1967 roku Dyrektora (...)w R.a następnie umowy najmu z dnia 11 grudnia 1967 roku zawartej pomiędzy P. Ż.jako byłym pracownikiem (...)a (...) w R..

W dniu 26 lutego 2001 roku przed notariuszem w R.(...)została zawarta umowa sprzedaży, darowizny i ustanowienia hipoteki Re. A Nr (...), na mocy której (...)w R.sprzedały (...) w R.między innymi:

- lokal mieszkalny położony w R.przy ul. (...), oznaczony numerem (...) i udział wynoszący (...)części elementów wspólnych budynku za 383,46 zł, darowali jednocześnie udział wynoszący (...)części prawa użytkowania wieczystego działki numer (...)o wartości 49,04 zł,
- lokal mieszkalnym położony w R.przy ul. (...), oznaczony numerem (...) i udział wynoszący (...)części elementów wspólnych budynku za 566,91 zł, darowali jednocześnie udział wynoszący
- (...) części prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o wartości 72,69 zł,
- lokal mieszkalny położony w R.przy ul. (...), oznaczony numerem (...) wraz z pomieszczeniem piwnicznym i udział wynoszący (...)części elementów wspólnych budynku za 509,64 zł, darowali jednocześnie udział wynoszący (...)części prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o wartości 63,47 zł.

Do aktu notarialnego przedstawiono zaświadczenie wydane przez Urząd Rejonowy w R.w dniu 26 stycznia 1995 roku za nr (...)(...)stwierdzające samodzielność opisanych powyżej lokali.

W latach 1961 — 1975 powód P. Ż.był zatrudniony w Zespole Szkół (...)Nr (...)w R.w pełnym wymiarze godzin. Pracował też w W., Ł., L., N., jako nauczyciel akademicki. W okresie od 2 października 2000 r. do 30 września 2001 roku był zatrudniony w Wyższej Szkole (...)w W.w pełnym wymiarze czasu pracy jako profesor. Przez pewien okres pracował w Wyższej Szkole (...)w S.i tam mieszkał. Na przestrzeni lat był zameldowany w O., Ś., S.. Przez długie okresy w ogóle nie przebywał w mieszkaniu numer (...)położonym w R.przy ul. (...). Z tego względu były trudności w skontaktowaniu się z nim. Pracownicy (...) w R.chodzili o różnych porach dnia, aby zastać powoda — bezskutecznie. (...)w R.zwracała się także do biur adresowych oraz pracodawców powoda, aby ustalić jego adres zamieszkania.

Toczyło się postępowanie o wymeldowanie powoda z pobytu stałego — z lokalu numer (...)przy ul. (...)w R.. Na potrzeby tego postępowania Sąd Rejonowy w Radomsku wyznaczył przedstawiciela dla nieznanego z miejsca pobytu P. Ż.. Decyzją Prezydenta Miasta R.z dnia 19 grudnia 2006 roku numer (...)(...)powód został wymeldowany z ww. adresu. P. Ż.zameldował się w lokalu numer (...)przy ul. (...).

Budynek usytuowany przy ul. (...) w R., w którym położone są przedmiotowe lokale jest budynkiem czterokondygnacyjnym z trzema kondygnacjami mieszkalnymi, piwnicami i poddaszem użytkowym w części mieszkalnym. Lokale mieszkalne numer (...) położone są w drugiej klatce budynku na poddaszu użytkowym. Na tym poddaszu mieści się także wc, łazienka i kuchnia z oddzielnymi wejściami z korytarza, które stanowią część nieruchomości wspólnej. Z tego samego korytarza wchodzi się także do lokalu nr (...). Zgodnie z obecnym stanem budynku oraz faktem, że łazienka, wc i kuchnia stanowią część nieruchomości wspólnej przedmiotowe lokale mają zapewnione warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Lokale numer (...) wraz z łazienką, kuchnią i ubikacją nie stanowią samodzielnego lokalu, gdyż nie są wyodrębnione w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz z uwagi na istnienie suszarni, która wymaga korzystania z korytarza. Korytarz ten musi być dostępny dla innych mieszkańców dla umożliwienia wejścia do tego pomieszczenia jako części nieruchomości wspólnej.

Powód nigdy nie mieszkał w lokalach numer (...).

W 1995 roku (...) w R. przejęła od (...) w R. administrowanie między innymi budynkiem położony w R. przy ul. (...).

Lokal numer (...) był wynajmowany innym osobom na podstawie przydziału oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 października 1993 roku, a następnie umowy najmu z dnia 1 października 2001 roku. W 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)

w R. zawarła z Gminą Miasta R. umowę najmu tego lokalu z przeznaczeniem na lokale socjalne, dla osób eksmitowanych wyrokami sądów.

Lokal numer (...) także był wynajmowany innym osobom na podstawie przydziału oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 24 sierpnia 1994 roku, a następnie umów najmu z dnia 1 października 2001 roku oraz z dnia 3 marca 2009 roku.

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 12 kwietnia 2007 roku wydanym w sprawie 1 C 76/07 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w R. została orzeczona wobec P. Ż. eksmisja z lokalu numer (...). Wyrok powyższy został wykonany w dniu 8 lutego 2008 roku. Powód P. Ż. wniósł o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od powyższego wyroku wskazując, iż jego prawidłowy adres to R. ul. (...), bądź (również aktualny) O. ul. (...). Postanowieniem z dnia 9 października 2009 roku Sąd Rejonowy w Radomsku przywrócił P. Ż. termin do wniesienia sprzeciwu od ww. wyroku zaocznego. Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 roku żądanie eksmisji P. Ż.

z lokalu numer (...) zostało oddalone. Wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 roku wydanym w sprawie II Ca 508/10 Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił apelację (...) w R. od tego wyroku. W podstaw zapadłych wyroków legło ustalenie sądów obu instancji, że P. Ż. przysługuje skuteczne względem (...) w R. uprawnienie do władania rzeczą wynikające z milczącego przedłużenia najmu wynikającego z umowy z dnia 11 grudnia 1967 roku na czas nieoznaczony, po myśli art. 674 kc.

Dla samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w R. przy ul. (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radomsku księga wieczysta numer (...). Także dla samodzielnych lokali mieszkalnych o numerach (...) są prowadzone księgi wieczyste.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w odniesieniu do lokalu numer (...) położonego w R. przy ul. (...), którego najemcą jest powód P. Ż. na podstawie umowy najmu z 1967 przedłużonej milcząco na podstawie art. 674 kc na czas nieokreślony.

W pierwszej kolejności odniósł się do zarzutów powoda odnośnie oceny samodzielności lokali spornych lokali.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903) samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Stosownie natomiast do brzmienia art. 3 ust. 2 powołanej ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Odnosząc się do pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego Wojewódzki Sąd Administracyjny z siedzibą w Gdańsku w wyroku z dnia 29 marca 2009 roku w sprawie III SA/Gd 28/09 90publ. Legalis), wskazał, że skoro osoby zamieszkujące w lokalach mają możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych w oparciu o wyodrębniony zespół izb i pomieszczeń, nawet w sytuacji, gdy znajdują się one po przeciwległych stronach korytarza i oddzielone są od siebie klatką schodową, to nie jest to wystarczająca podstawa, by lokalom tym odmówić przymiotu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Samodzielnego charakteru lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali nie wyklucza posiadanie przez mieszkańców lokalu możliwości współkorzystania z ustępu stanowiącego część wspólną nieruchomości wraz z innymi lokatorami (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Gdańsku z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie III SA/Gd 434/08 (opubl: Legalis).

Jak wskazało Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W.w postanowieniu z dnia 16 lutego 2010 roku w sprawie SKO 4401/26/09/10 (opubl: Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych rok 2010, Nr 3, str. 41) nie można odmówić wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego - o którym mowa w art. 2 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) - z powodu nieistnienia w lokalu z przeznaczenia mieszkalnym pomieszczeń pomocniczych lub pomieszczeń przynależnych, skoro lokal został legalnie wybudowany lub przebudowany, zgodnie z obowiązującym w danym czasie prawem.

Jak wskazał WSA w Gdańsku z wyroku z dnia 10 czerwca 2010 roku w sprawie III SA/Gd 142/10 (opubl: Legalis) pomieszczenia pomocnicze służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych nie muszą znajdować się tak jak izby mieszkalne w obrębie budynku. Gdyby taki był zamiar ustawodawcy treść art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) wyrażałaby się słowami "samodzielny lokal mieszkalny" w rozumieniu ustawy jest to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku "izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniem pomocniczym." "Wyrzucenie" poza ten zapis "pomieszczenie pomocnicze" wskazuje na to, iż dla pomieszczeń pomocniczych tak jak przynależnych nie ma wymogu, aby były one wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku tak jak izby. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia WSA w Gdańsku wskazał: istotnie za samodzielny lokal mieszkalny nie można uznać lokalu, którego użytkownicy nie mają dostępu do urządzeń sanitarnych, chyba że ogólnodostępne urządzenia sanitarne znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej (por. Komentarz Becka pod redakcją R. Strzelczyka i A. Turlej - "Własność lokali").

Jak wynika z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa kuchnia, korytarz, wc oraz łazienka położone na poddaszu w drugiej klatce stanowią część nieruchomości wspólnej i są dostępne dla lokali nr (...). A zatem lokale o numerach (...) składające się z jednej izby każdy (jeden pokój mieszkalny) posiadają dostęp do pomieszczeń, które pozwalają na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a które stanowią część nieruchomości wspólnej.

Jak wskazał biegły z zakresu budownictwa fakt istnienia jednej kuchni, łazienki i wc dla trzech lokali nr (...)nie jest żadnym przeciwwskazaniem dla stwierdzenia samodzielności tych lokali mieszkalnych, gdy z w przepisach

definiujących samodzielność lokali nigdzie nie ma wymogu, aby posiadały one oddzielne kuchnie, łazienki i wc. Kuchnia, łazienka i wc stanowią część nieruchomości wspólnej, takie zakwalifikowanie tych pomieszczeń wynika bezpośrednio z ich położenia i ogólnej dostępności dla wszystkich mieszkańców ze wspólnego korytarza oraz dodatkowo z faktu, że w akcie notarialnym jest zapis, że lokale będące przedmiotem posiadały zaświadczenie nr (...) (...) z dnia 26 stycznia 1995 roku stwierdzające ich samodzielność. Kuchnia, łazienka i wc nie zostały przypisane do żadnego z lokali a zatem stanowią część nieruchomości wspólnej.

Lokal, który miałby składać się jak chce tego powód z lokali o numerach (...) wraz z kuchnią, łazienką i wc jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa nie stanowi samodzielnego lokalu, gdyż nie jest wyodrębniony w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz z uwagi na istnienie suszarni wymaga korzystania z korytarza, który musi być dostępny dla innych mieszkańców dla umożliwienia wejścia do tego pomieszczenia jako części nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze treść powołanych przepisów ustawy o własności lokali oraz przytoczony dorobek judykatury Sąd podzielił wnioski płynące z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa i uznał, że każdy z lokali (...) stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Zgodnie z treścią art. 4 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. 2001, Nr 4, poz. 24) w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.

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 (art. 5 ust. 1 i 2 powołanej ustawy).

Stosownie natomiast do brzmienia art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje między innymi najemcy lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

W niniejszej sprawie Sąd po myśli art. 386 § 6 kpc jest związany oceną prawną

i wskazaniem, co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 6 października 2011 roku w sprawie II Ca 514/11.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy w postaci zeznań świadków A. B., B. K., B. W. i A. M. nie daje podstaw do przyjęcia, że powód P. Ż. został zawiadomiony pisemnie przez zbywcę (...) w R. o przeznaczeniu na sprzedaż zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego numer (...) z zakreśleniem 3 miesięcznego terminu do wypowiedzenia się czy lokal ten chce nabyć.

Świadek A. B. była pracownikiem (...) (...) (...)"

w R. do końca 1999 roku. Zeznała, że już w tym okresie została rozpoczęta procedura związana ze sprzedażą mieszkań. Jednak nie pamięta czy pisma były wysyłane do najemców. Nie pamięta konkretnie czy pismo takie zostało wysłane do powoda. Z drugiej strony oznajmiła, że pismo informujące o zamiarze sprzedaży winno pozostawać w aktach przedsiębiorstwa.

Podobnie z zeznań świadka B. K. wynika, że list polecony jaki został wysłany do P. Ż. na adres (...) lokal (...) i powrócił nie podjęty powinien być w aktach (...) w R.. Zeznania świadka B. K. są wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony wskazała, że w okresie, gdy najemcy byli zawiadamiani o zamiarze zbycia mieszkań były trudności z ustaleniem miejsca pobytu pozwanego, i sama poszła sprawdzić osobiście z drugiej strony wskazała, że przed podpisaniem aktu notarialnego w 2001 roku przed zbyciem lokali osobiście prowadziła rozmowy z powodem.

Świadek B. W. nigdy nie była pracownikiem (...) w R. i jak sama wprost wskazała nie posiada wiedzy jak wyglądała procedura zawiadamiania osób uprawnionych o przeznaczeniu lokali na sprzedaż. Podobnie świadek A. M. ówczesny prezes (...) (...) w R. zeznał, iż nie ma wiedzy jak wyglądała procedura zawiadamiania o wykupie mieszkań, gdyż zajmowały się tym (...), a nie (...)

Niewątpliwie zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy jak i materiał dowodów zgromadzony w sprawie I C 76/07 potwierdzają tezę pozwanej Spółdzielni, że napotykała ona na poważne trudności w skontaktowaniu się z powodem. Z materiału dowodowego w postaci dokumentów: kopii strony dowodu osobistego, decyzji o wymeldowaniu, adnotacji na zwróconych przesyłkach wynika, że powód P. Ż. często zmieniał miejsce zamieszkania, co wiązało się także z charakterem wykonywanej przez niego pracy jako nauczyciel akademicki uczelni położonych w różnych rejonach kraju. Świadczy, o tym przede wszystkim pismo samego powoda do (...) z dnia 14 maja 2003 roku, w którym powód jako swój adres zamieszkania wskazał S., ul. (...). W treści tego pisma P. Ż. przyznał wprost, że przebywa w lokalu numer (...) dni w miesiącu, a niekiedy nawet rzadziej. Czyni to wiarygodną także tezę, że nie było rzeczą prostą dla zbywcy lokalu (...) w R. doręczyć powodowi pisemne zawiadomienie o przeznaczeniu lokalu do zbycia. Nie zmienia to jednak oceny, że w niniejszym postępowaniu brak jest dowodu, że zbywca choćby podjął próbę dokonania takiego zawiadomienia na piśmie, co stanowiłoby dla Sądu asumpt do oceny czy doszło do skutecznego złożenia P. Ż. oświadczenia woli w tym przedmiocie w oparciu o przepis art. 61 kc.

Wszyscy świadkowie wskazali, iż dokumenty potwierdzające, że powód był zawiadomiony na piśmie o zamiarze sprzedaży mieszkań winny znajdować się w archiwum dawnych (...) w R.. W niniejszym postępowaniu nie został przedstawiony stosowny dokument, (choćby awizowany), ba nawet nie zostało wskazane gdzie znajdują się archiwa dawnych (...). Pozwana (...) w toku postępowania wskazywała, że nie wie gdzie znajdują się te archiwa, sugerowała, że może być to M. koło W., zaś w toku przesłuchania Prezes pozwanej Spółdzielni na pytanie Sądu zeznał, że archiwum zostało powierzone na podstawie umowy prywatnej firmie, której właściciel znikł i jest poszukiwany listem gończym (k. 264).

Syndyk Masy Upadłości (...) w R. nie zgłosił na okoliczność zawiadomienia powoda o przeznaczeniu na sprzedaż lokalu numer (...), żadnych wniosków dowodowych, mimo stosownego zobowiązania przez Sąd, które zostało mu doręczone w dniu 22 października 2012 roku.

Jak wskazuje się w judykaturze Sądu Najwyższego nie jest rzeczą sądu zarządzenie 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 r., w sprawie sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997 r., Nr 6-7, poz. 76).

Skoro w niniejszej sprawie nie został przedstawiony dowód, że powód został zawiadomiony o zamiarze zbycia lokalu numer (...), w postaci stosownego pisma do powoda Sąd, choćby awizowanego, Sąd uznał, że nie zostało wykazane, że została zachowana procedura sprzedaży mieszkań w świetle powołanej ustawy.

Wobec tego, że w niniejszym postępowaniu nie wykazano, że powód został pisemnie powiadomiony przez zbywcę o zamiarze sprzedaży lokalu numer (...), skutkuje to nieważnością spornej umowy w zakresie lokalu numer (...) na podstawie art. 58 kc.

W ocenie Sądu powód posiada interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności przedmiotowej umowy w odniesieniu do lokalu numer (...) w rozumieniu art. 189 kpc, albowiem jako jego najemca jest osobą uprawnioną do nabycia tego lokalu na zasadach preferencyjnych określonych art. 6 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. 2001, Nr 4, poz. 24).

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne. Powodowi nigdy nie służyły jakiegokolwiek uprawnienie do odrębnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami (...). P. Ż. nigdy nie zamieszkiwał w żadnym z tych lokali, a umowa najmu z 1967 roku dotyczyły wyłącznie lokalu numer (...). A zatem powód nie jest legitymowany czynnie w zakresie żądania stwierdzenia nieważności spornej umowy w odniesienie do samodzielnych lokali mieszkalnych o numerach (...) usytuowanych w budynku położonym w R. przy ul. (...).

O kosztach postępowania (wydatkach na opinie biegłego, które łącznie wyniosły 1.429,56 zł) orzeczono na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 102 kpc. Żądanie pozwu zostało bowiem jedynie częściowo uwzględnione. W ocenie Sądu względy słuszności przemawiają za nieobciążaniem powoda kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa. Powód jest osobą schorowaną w podeszłym wieku, jego sytuacja materialna jest trudna.

Powyższy wyrok w części oddalającej powództwo o unieważnienia spornej umowy w zakresie lokali nr (...) (tj. w punkcie 2-gim) zaskarżył powód domagając się także sprostowania rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1-ym tegoż wyroku.

Apelacja zaskarżonemu wyrokowi zarzuca:

- naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 2 ust. 2, ust. 3 i ust. 5 oraz art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1999 roku o własności lokali, a także przepisu art. 602 § 2 k.c.;
- uchybienie procesowe przez niezażądanie od Starosty Powiatu (...) zaświadczenia o samodzielności lokali nr (...) i niedopuszczalne zastąpienie tegoż zaświadczenia dowodem z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a także obrazę art. 233 § 1 k.p.c. i art. 192 pkt 3 k.p.c.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa o unieważnienie spornej umowy także w zakresie lokali nr (...) ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona albowiem podniesione w niej zarzuty zarówno wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego jak i procesowego są bezzasadne.

Lektura materiału aktowego prowadzi do wniosku, iż Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę w oparciu o zgromadzony w niej materiał dowodowy- wyjaśnił ją w stopniu wystarczającym dla jej rozstrzygnięcia po myśli wskazanego prawidłowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i właściwie zinterpretowanego prawa materialnego oraz zgodnie z zaleceniami zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 6 października 2011 roku (II Ca 514/11) i poczynił trafne ustalenia faktyczne, które Sąd II instancji akceptuje.

Odnosząc się do zarzutów apelacji przytoczyć należy stanowisko Sądu II instancji stanowiące podstawę wyroku z dnia 6 października 2011 roku sygn. akt II Ca 514/11, którym związany był Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie niniejszą sprawę oraz związany jest nim Sąd Okręgowy rozpoznający aktualnie apelację powoda.

Rozpoznając poprzednio apelację powoda Sąd II instancji stwierdził mianowicie, że treść spornej umowy jak i oświadczenia stron na rozprawie wskazują jednoznacznie - wbrew poprzedniemu stanowisku Sądu Rejonowego - że umowa w dniu 26.II.2001r. dotyczyła nie sprzedaży całych budynków czy ich nieodpłatnego przekazania lecz sprzedaży konkretnych lokali mieszkalnych w kilku budynkach, a mianowicie tych, które pozostały jako niesprzedane ich najemcom.

Jest bowiem niewątpliwe, że (...) (...) S.A. sprzedały już przed zawarciem spornej umowy większość lokali, w tym także w bloku nr (...) przy ulicy (...) ich najemcom, a pozostałe niesprzedane w tym trybie lokale zostały sprzedane (...) - w tym 7 lokali w budynku nr (...), wśród których znalazły się lokale nr (...).

Z treści umowy z dnia 26.II.2001r. wynika, iż nabywane przez pozwaną spółdzielnię lokale mieszkalne od (...) (...) S.A. są lokalami samodzielnymi i strony wnosili o założenie dla nich oddzielnych ksiąg wieczystych z wpisaniem w nich (...)” jako właściciela.

Same strony tej umowy zdawały sobie także sprawę z tego, iż do lokali tych zastosowanie mają, wskazane przez powoda przepisy ustawy z dnia 15.XII.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 24) oraz art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oświadczyły bowiem w tej umowie przed notariuszem, że najemcy lokali, które zostały objęte tą umową sprzedaży, nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa do nabycia tych lokali.

W świetle powyższego poprzedni zaskarżony wyrok oddalający powództwo mógłby być uznany za prawidłowy gdyby zostało ustalone, że rzeczywiście powód nie skorzystał z przysługującego mu ustawowego pierwszeństwa do nabycia lokalu nr (...), którego bezspornie był i jest najemcom (patrz umowa najmu k 25 - 31).

Tymczasem Sąd I instancji nie ustalił, czy powód został powiadomiony pisemnie przez zbywcę (...) (...) S.A. o zbyciu najmowanego przez niego lokalu mieszkalnego z określeniem mu terminu do wypowiedzenia się czy lokal ten chce nabyć. Oczywiście w przypadku gdyby ten obowiązek zbywcy został zachowany i w terminie wyznaczonym powód nie wypowiedziałby się czy lokal nabywa, bądź złożyłby oświadczenie, że rezygnuje z nabycia tegoż lokalu, nie byłoby przeszkód do sprzedania go sporną umową pozwanej spółdzielni.

Ustaleń w powyższym zakresie jednak nie było, a oświadczenie stron zawarte w spornej umowie o nieskorzystaniu przez najemców sprzedawanych lokali mieszkalnych z uprawnienia do ich nabycia nie mogło być wystarczające w sytuacji, gdy powód - nie będący stroną tej umowy - kwestionował to oświadczenie podnosząc, że nie został powiadomiony a o spornej sprzedaży lokali dowiedział się dopiero w sprawie I C 76/07 o eksmisję z lokalu, którego był najemcom - a do aktu notarialnego nie złożono dowodu powiadomienia na piśmie P. Ż. o przysługującym mu uprawnieniu.

Sąd Okręgowy nakazał więc ustalić, czy zachowana została procedura sprzedaży mieszkań w świetle przepisów ustawy tu omawianej a przede wszystkim czy zapewniono powodowi możliwość skorzystania przez niego z pierwszeństwa nabycia wynajmowanego przez niego lokalu, a zatem czy powód miał możliwość nabycia lokalu i z niej nie skorzystał w terminie wyznaczonym czy też zrezygnował z nabycia lokalu albo czy to jego uprawnienie zostało naruszone przez strony spornej umowy, co skutkowało by nieważnością spornej umowy (art. 58 kc) w zakresie lokalu nr (...) którego był on niewątpliwie najemcą.

Brak było także ustaleń, co do dalszych losów i sytuacji prawnej lokalu nr (...) - także jego aktualnej sytuacji - co jest niezbędne do definitywnego ustalenia czy ewentualne uwzględnienie pozwu w przypadku stwierdzenia naruszenia omawianego uprawnienia powoda pozwoli na skuteczne zrealizowanie obecnie tegoż uprawnienia, co wiąże się z badaniem interesu prawnego w dochodzeniu niniejszego powództwa. Wbrew ówczesnemu twierdzeniu Sądu I instancji Sąd apelacyjny zauważył, że w realizacji uprawnienia powoda nie wydaje się być przeszkodą okoliczność prowadzonego postępowania upadłościowego (...) (...) S.A., którego reprezentuje syndyk masy upadłości.

Przeszkodą może być natomiast fakt, iż powód wydaje się być zainteresowany nabyciem łącznie lokali nr (...), do których przynależy wspólna kuchnia i łazienka, w sytuacji gdy posiada on status najemcy tylko lokalu nr (...).

Niezbędne było więc też ustalenie czy aktualnie lokale nr (...) stanowią nadal samodzielne lokale mieszkalne czy też jeden lokal mieszkalny choć z oświadczenia przedstawicieli spółdzielni złożonego na rozprawie odwoławczej zdaje się wynikać że lokale te zachowały status samodzielnych skoro dwa z nich tj. nr (...) i nr (...) wynajmowane są innym osobom.

Gdyby tak było nie tylko z tego powodu nie mógłby powód domagać się zbycia na jego rzecz lokali nr (...) ale także z powodu wcześniej wskazanego, iż nie był nigdy najemcą lokali nr (...).

Może się więc okazać, iż powód nie jest zainteresowany w realizacji swego uprawnienia do nabycia tylko lokalu nr (...), gdyby oczywiście zostało stwierdzone, że to jego uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu zostało naruszone, a to należałoby wziąć pod uwagę przy badaniu jego interesu prawnego w żądaniu ewentualnego stwierdzenia nieważności spornej umowy jedynie w zakresie lokalu nr (...). W świetle już poprzednio zgromadzonego materiału legitymacja czynna powoda w zakresie żądania ustalenia nieważności spornej umowy w części dotyczącej lokali nr (...) wydała się wątpliwa.

Powyższe zalecenia Sądu Okręgowego zostały - jak już wcześniej wskazano - wykonane, a poszerzony, obecny materiał dowodowy, w tym w postaci zeznań świadków oraz opinii biegłego d/s budownictwa, prowadzi do niebudzących wątpliwości ustaleń, iż niewątpliwie - w świetle zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz wyroku w sprawie I C 76/07 (II Ca 508/10) powód ma status najemcy samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), który uprawniał go do skorzystania z prawa jego pierwokupu w rozumieniu omawianych tu przepisów, a to rodziło po stronie sprzedającego umowę z dnia 26 lutego 2011 roku lokale mieszkalne - w tym sporny lokal nr (...) - obowiązek zawiadomienia powoda o tejże sprzedaży i określenia mu terminu do ewentualnego wykonania uprawnienia do pierwszeństwa jego zakupu.

Z ustaleń prawidłowych Sądu I instancji wynika jednoznacznie, że powód nie został zawiadomiony przez ówczesne (...) (...) S.A. o sprzedaży przedmiotowego lokalu. W każdym bądź razie pozwani nie wykazali, aby do takiego zawiadomienia doszło.

Niewątpliwie więc doszło do naruszenia przysługujących powodowi ustawowego pierwszeństwa do nabycia zbywanego lokalu, co rodzi - jak trafnie skonstatował Sąd Rejonowy - skutek w postaci nieważności spornej umowy w zakresie lokalu nr (...).

Apelacja kwestionuje natomiast zakres, w jakim stwierdzona powinna być nieważność przedmiotowej umowy, wywodząc - przy pomocy sformułowanych w niej zarzutów - iż zakresem tym objęte powinny być także lokale nr (...).

Z powyższym stanowiskiem apelującego nie można się zgodzić.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że lokale numer (...) stanowiły samodzielne lokale mieszkalne, tak w momencie, gdy najemcą jednego z nich, tj. lokalu nr (...) stał się powód, jak i w momencie ich sprzedaży sporną umową w 2001 roku. Także i po tej dacie lokale te funkcjonują w obrocie (np. lokale nr (...) są wynajmowane) jako samodzielne lokale

mieszkalne i to na powódzie ciążył obowiązek udowodnienia, iż utraciły one samodzielność i stanowią obecnie jeden samodzielny lokal mieszkalny.

Nie można zatem zarzucić Sądowi, iż dopuścił się uchybień procesowych w postaci niezażądania od Starosty Powiatu (...) zaświadczenia o samodzielności tychże lokali oraz w postaci dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego d/s budownictwa na okoliczność spełniania przez te lokale warunków samodzielnych lokali mieszkalnych, w sytuacji, gdy ten ostatni dowód nie był niezbędny, a jedynie doprowadził do potwierdzenia wcześniejszego charakteru prawnego tychże lokali, a potrzeba ustalenia, czy lokale te nadal zachowały charakter samodzielnych wiązała się jedynie z ustaleniem interesu prawnego powoda (jego legitymacji czynnej) do dochodzenia przedmiotowych roszczeń (patrz. Uzasadnienie Sądu Okręgowego w cyt. sprawie II Ca 514/11).

Ponadto chybiony jest w świetle stanowiska komentatorów do ustawy o własności lokali pogląd apelującego jakoby Sąd rozpoznający sprawę cywilną nie mógł samodzielnie, przy pomocy dowodów z opinii biegłego, czynić ustaleń w zakresie spełnienia przez lokale warunków lokali samodzielnych.

W sytuacji zatem, gdy powód ma status najemcy wyłącznie lokalu nr (...) nie ma legitymacji czynnej do żądania unieważnienia umowy w zakresie lokali nr (...), których nie był najemcą i co do których nie przysługiwało mu ustawowe pierwszeństwo ich nabycia.

Sąd I instancji nie naruszył więc wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego ani też żadnego ze wskazanych w niej przepisów prawa materialnego, z którymi to zaskarżony wyrok- wbrew odmiennemu stanowisku apelującego- jest w pełni zgodny.

Dodać należy, iż w sprawie nie ma zastosowania wskazany przez apelującego przepis art. 602 § 2 k.c.

Powyższy przepis stanowi bowiem, że jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich nie wykonują prawa pierwokupu, pozostali mogą wykonać je w całości.

W sprawie niniejszej nie mamy bowiem do czynienia ze współnajemcami jednego lokalu mieszkalnego, z których część zrezygnowałaby z wykonania prawa pierwokupu, lecz z sytuacją, w której każdy z lokali samodzielnych o numerach (...), (...)i (...) miał samodzielnego najemcę na podstawie oddzielnej i samodzielnej umowy najmu.

Rezygnacja zatem z wykonania prawa pierwokupu lokali nr (...) przez ich najemców nie uprawnia powoda, jako najemcy wyłącznie lokalu nr (...) do wykonania prawa pierwokupu do innych samodzielnych lokali, których najemcą nie był.

Mając zatem na względzie wszystkie powyższe rozważania, wskazujące na trafność zaskarżonego rozstrzygnięcia, należało apelację oddalić jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie zachodziła także potrzeba sprostowania, a w zasadzie doprecyzowania, rozstrzygnięcia Sądu I instancji zawartego w punkcie 1-szym sentencji wyroku, gdyż- wbrew odmiennemu stanowisku apelującego- jest ono sformułowane w taki sposób, iż jego treść nie nasuwa żadnych wątpliwości w zakresie, w jakim Sąd stwierdził nieważność umowy w części dotyczącej lokalu nr (...).

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.