

Sygn. akt I ACa 479/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Jacek Włodarczyk (spr.)
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej w W. i E. P. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 18 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 796/16,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2/ o tyle, że zasądzoną od powódki na rzecz pozwanych(...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 7 217 zł obniża do 1 217 (tysiąca dwustu siedemnastu) złotych,

b) w punkcie 3/ o tyle, że zasądzoną od powódki na rzecz pozwanej E. P. (1) kwotę 7 217 zł obniża do 1 217 (tysiąca dwustu siedemnastu) złotych;

2) oddala apelację w pozostałej części;

3) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Jacek Włodarczyk	SSA Mieczysław Brzdąk	SSA Elżbieta Karpeta
---------------------------	-----------------------	----------------------

UZASADNIENIE

Powódka H. P., w pozwie z 18 kwietnia 2016 r., skierowanym przeciwko (...) S.A. w W. i E. P. (1), wniosła o ustalenia nieważności zawartej między w/w umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. N. w dniu 26 września 2008 r. (...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, że była najemczynią w/w lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu nr (...) z 21 grudnia 1999 r. i zamieszkuje w nim do chwili obecnej. Lokal był własnością (...) S.A., a powódka była z mocy ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...), uprawniona do nabycia prawa własności lokalu na preferencyjnych zasadach. W celu realizacji tego uprawnienia złożyła pozwanemu (...) S.A. oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu i w konsekwencji 16 lipca 2008 r. zostało zawarte porozumienie przedumowne w sprawie sprzedaży lokalu na rzecz powódki. Następnie 25 września 2008 r. powódka zapłaciła cenę nabycia lokalu zgodnie z tym porozumieniem. W dniu 26 września 2008 r. doszło jednak do zawarcia umowy sprzedaży lokalu na rzecz pozwanej E. P. (1), która jest córką powódki. Powódka wskazała, że ta umowa została zawarta z naruszeniem przepisów ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...), a zatem z mocy art. 58 k.c. jest nieważna. Pozwana E. P. (1) nie była bowiem w chwili zawarcia umowy osobą uprawnioną do nabycia lokalu zgodnie z art. 42 ust 1 i 2 ustawy. Powódka dodatkowo podała, że nawet gdyby pozwana E. P. (1) była osobą uprawnioną do nabycia lokalu zgodnie z powołaną ustawą, to przy realizacji transakcji nie zachowano odpowiedniej procedury określonej w art. 43 i art. 44 ustawy, w szczególności (...) S.A. nie zawiadomiły E. P. (1) o zamiarze zbycia lokalu, a pozwana nie złożyła wniosku o jego nabycie. Nadto przy sprzedaży udzielono E. P. (1) bonifikaty, do której nie była uprawniona, gdyż to powódka miała prawo do skorzystania z niej. Pozwana nie zawierała też z (...) S.A. porozumienia przedumownego i nie zapłaciła ceny nabycia lokalu, czynności te wykonała bowiem powódka. Uzasadniając posiadanie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, powódka wskazała, iż to jej, a nie pozwanej E. P. (1) służy prawo nabycia lokalu na zasadach określonych w ustawie z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...). Zaskarżona czynność stworzyła wadliwy stan prawny, w którym powódka nie może tego prawa zrealizować.

(...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Wskazał, że umowa z 26 września 2008 r. została zawarta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Sprzedaż lokalu została poprzedzona stosowną procedurą, rozpoczętą skierowanym do powódki 21 listopada 2003 r. zawiadomieniem o zamiarze zbycia lokalu. W zawiadomieniu pouczono powódkę o możliwości wskazania spośród osób stale z nią zamieszkujących, osoby uprawnionej do nabycia lokalu, co było zgodne z obowiązującym wówczas art. 42 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...). W dniu 16 lipca 2008 r. powódka złożyła (...) S.A. oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu i wskazała jednocześnie swoją córkę E. P. (1), jako osobę uprawnioną do jego nabycia. Następnie 16 lipca 2008 r. podpisała porozumienie przedumowne, potwierdzając w nim, że wskazuje E. P. (1) jako osobę, która nabędzie prawo do lokalu. Z tego względu umowa została zawarta z pozwaną E. P. (1).

Pozwana E. P. (1) również wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Wskazała, że opisany w pozwie lokal został przez nią nabyty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Podniosła, że sama powódka wskazała ją jako osobę uprawnioną do nabycia mieszkania, na co pozwalały obowiązujące wówczas przepisy. Powódka była w stałym kontakcie z pozwanym (...) S.A. i miała świadomość jak będzie przebiegała procedura sprzedaży lokalu. Była też obecna przy samym zawarciu umowy u notariusza. Pozwana podniosła, że to ona przekazała powódce środki przeznaczone na zapłatę ceny nabycia lokalu, a powódka dokonała ich fizycznej wpłaty na konto sprzedającego. Powódka nie dysponowała pieniędzmi na wykup lokalu i z tego właśnie względu namawiała pozwaną, aby to ona wykupiła lokal.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z 18 stycznia 2017 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 796/16, w punkcie 1/ oddalił powództwo, a w punktach 2/ i 3/ zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych po 7.217 zł z tytułu

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wyroku sąd pierwszej instancji wskazał, że okolicznościami bezspornymi było, iż przedmiotowy lokal stanowił własność (...) S.A w W., a powódka była jego najemczynią, wraz z nią w lokalu zamieszkiwała jej córka pozwana E. P. (1). W zakresie okoliczności spornych sąd ustalił, że 21 listopada 2003 r. pozwany (...) S.A. w W. skierował do powódki zawiadomienie, iż zajmowany przez nią lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży w trybie określonym w ustawie z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...). W piśmie tym poinformowano powódkę o zasadach wykupu lokalu, a także o tym, że najemca może w formie pisemnej wskazać spośród osób stale zamieszkujących w lokalu, wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy, osobę uprawnioną do nabycia lokalu. Po otrzymaniu tego pisma powódka nie zdecydowała się na wykup mieszkania, nie miała bowiem środków na zapłatę ceny. Zaproponowała córce E. P. (1), aby to ona wykupiła mieszkanie, na co pozwana wyraziła zgodę. W dniu 16 lipca 2008 r. powódka złożyła pozwanemu (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) w K., oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie na zasadach określonych w ustawie z 8 września 2000 r. Powódka jako najemczynie lokalu wskazała w oświadczeniu osobę, która miała prawo nabyć lokal, tj. swoją córkę E. P. (1). Następnie 16 lipca 2008 r. sporządzone zostało porozumienie przedumowne pomiędzy (...) S.A. a H. P.. W treści porozumienia określono przedmiot umowy, wskazano, że wartość lokalu wynosi 109.426 zł, oraz uzgodniono, że kupującemu zostanie przyznana bonifikata w wysokości 95% ceny, oraz dalsza w wysokości 25% w wypadku jednorazowej zapłaty ceny nabycia. Porozumienie podpisał przedstawiciel sprzedającego oraz powódka. W dniu 25 września 2008 r. powódka wpłaciła na rachunek pozwanego (...) S.A. kwotę 4.591,59 zł na poczet ceny nabycia mieszkania, przy czym pieniądze na ten cel zostały jej przekazane przez córkę E. P. (1). W dniu 26 września 2008 r. między E. P. (1) i (...) S.A. w W. (w obecności powódki), została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. N. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul (...), umowa nr (...), na mocy której pozwany (...) S.A. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...), a następnie sprzedał to prawo E. P. (1), łącznie z odpowiednim udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości za kwotę 4 .103,59 zł. W treści aktu notarialnego sprecyzowano, że sprzedaż następuje w trybie art. 44 pkt 2 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...), zgodnie z zawartym między stronami porozumieniem przedumownym. Wskazano, że cena została ustalona przy uwzględnieniu przyznanej kupującej 95% bonifikaty, oraz dodatkowej 25% zniżki za jednorazową zapłatę ceny. W paragrafie 7 umowy E. P. (1) ustanowiła na rzecz matki H. P. służebność dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem umowy. Od chwili zawarcia umowy powódka i pozwana zamieszkują wspólnie w przedmiotowym lokalu. Pozwana E. P. (1) ponosi opłaty związane z korzystaniem z mieszkania. W 2014 r. powódka popadła w konflikt z córką. Oceniając dowody, sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom powódki w tym zakresie, w którym są sprzeczne wewnątrznie, jak i są sprzeczne z treścią dokumentów, a także z zeznaniami pozwanej. Powódka nie potrafiła bowiem logicznie odnieść się do treści oświadczenia z 16 lipca 2008 r. Z jednej strony podawała, że wskazała pozwaną E. P. (1) jako uprawnioną do nabycia lokalu, zarazem jednak twierdziła, że rola pozwanej przy zawarciu umowy nabycia lokalu „miała być żadna”. Wbrew oczywistej treści dokumentów utrzymywała, że to ona miała nabyć lokal. Jednocześnie po zawarciu umowy nie ponosiła opłat za mieszkanie, realizując ustanowioną w akcie notarialnym na jej rzecz służebność dożywotniego korzystania z mieszkania.

Analizując tak ustalony stan faktyczny, sąd pierwszej instancji podkreślił, że powódka jako była najemczynie przedmiotowego lokalu, a więc osoba należąca do kręgu uprawnionych do jego wykupu, ma niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia. Dalej sąd stwierdził, że

zawarta umowa sprzedaży lokalu na rzecz pozwanej E. P. (1), nie narusza art. 42 ust. 1 i 2 i art. 43 powoływanej już wyżej ustawy. Zgodność czynności prawnej z prawem należy oceniać biorąc pod uwagę treść ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. W ocenie sądu analiza treści art. 42 ust. 1 i ust. 2 w/w ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia aktu notarialnego prowadzi do wniosku, że zawarcie umowy odbyło się zgodnie z wymogami wynikającymi z ustawy. Nie ulega wątpliwości, że powódka jako najemczynie lokalu znajdowała się w kręgu osób, które były uprawnione do nabycia lokalu. Zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy była też uprawniona do wskazania osoby, z którą umowa może być zawarta. Sąd nie podzielił wyrażanej przez powódkę opinii, że zapis art. 42 ust. 2 należy interpretować łącznie z art. 42 ust. 1 pkt 2 (jako jego rozwinięcie) w tym sensie, że uprawnienie określone w art. 42 ust. 2 odnosi się

do wskazania spośród podmiotów wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 osoby, która dopiero po śmierci najemcy będzie uprawniona do zawarcia umowy wykupu lokalu. Za taką interpretacją art. 42 ust. 1 pkt 2 i art. 42 ust. 2 nie przemawia wykładnia językowa. Z brzmienia przepisu art. 42 ust. 2 nie można w żaden sposób wyprowadzić wniosku, że uprawnienie w nim określone może być realizowane dopiero po śmierci najemcy. Art. 42 ust. 2 odsyła do art. 42 ust. 1 pkt 2 wyłącznie w jednym zakresie tj. w takim, że osoba wskazana przez najemcę do nabycia lokalu musi pochodzić z kręgu osób określonych w art. 42 ust. 1 pkt 2, a nadto wprowadza dodatkowe zastrzeżenie dotyczące wymogu stałego zamieszkiwania przez tę osobę z najemcą. Także wykładnia systemowa nie może prowadzić do ustalenia, że wskazanie osoby do nabycia lokalu przez najemcę, uprawnia wskazaną osobę do zawarcia umowy sprzedaży lokalu dopiero po śmierci najemcy. Art. 42 ust. 2 stanowił odrębną od art. 42 ust. 1 jednostkę redakcyjną i określał odrębną sytuację, tj. taką, że najemca za swojego życia wskazywał osobę do nabycia lokalu, niejako w miejsce najemcy. Osoba wskazana przez najemcę miała na skutek tego wskazania prawo do nabycia lokalu na takich zasadach, na jakich nabyłby go najemca. Przy wykładni systemowej należy założyć racjonalność ustawodawcy, a zatem gdyby przyjąć tok rozumowania strony powodowej, to wystarczające byłoby zawarcie w art. 42 ust. 1 pkt 2 dodatkowego zastrzeżenia, że najemca może wskazać osobę uprawnioną do nabycia lokalu. Nie byłoby wówczas wątpliwości, że chodzi o nabycie lokalu po śmierci najemcy. Brak też w ocenie sądu argumentów natury celowościowej, aby przyjąć wykładnię zgodną ze stanowiskiem powódki. Powoływana ustawa nie miała na celu ustanowienia gwarancji dla najemców lokali w budynkach należących do (...) S.A. Miała na celu przede wszystkim uporządkowanie kwestii własności nieruchomości w związku z komercjalizacją i prywatyzacją (...) S.A. Sąd pierwszej instancji ocenił jako chybione zarzuty powódki dotyczące tego, że nie została zachowana procedura wynikająca z art. 43 ustawy. Zgodnie z wymogami wynikającymi z tego przepisu pozwany (...) S.A. zawiadomił najemczynię o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży. Po wskazaniu przez powódkę pozwanej E. P. (1) jako uprawnionej do zawarcia umowy, nie było konieczne ponowne wszczynanie całej procedury. Z punktu widzenia wymogów ustawy decydujące znaczenie miało to, czy faktycznie doszło do wskazania pozwanej do zawarcia umowy, a ta okoliczność została w sprawie wykazana. Zgodnie z ustawą wystarczające było dokonanie wskazania w formie pisemnej i ten wymóg został zachowany.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zarzucając w niej sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c., poprzez błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powódka nie miała zamiaru i nie składała oświadczeń woli o zamiarze nabycia lokalu na swoją rzecz, a także naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 42 ust. 2 w zw. z art. 42 ust. 1 pkt 2 i art. 42 ust. 4 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...) i w konsekwencji przyjęcie, że osoba wskazana przez najemcę jako uprawniona do wykupu mieszkania, może zaktualizować to uprawnienie przed śmiercią najemcy, a także naruszenie art. 42 ust. 5 w zw. z art. 43 i art. 44 cytowanej ustawy, poprzez ich nie zastosowanie i uznanie, że przy wykupie mieszkania zrealizowano procedurę opisaną w tych przepisach. W konsekwencji tak postawionych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności umowy zawartej 26 września 2008 r., oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w razie zaś oddalenia apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku tylko co do kosztów procesu poprzez odstąpienie na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążania nimi powódki na rzecz pozwanych, tak samo w postępowaniu apelacyjnym.

Uzasadniając zarzut naruszenia prawa procesowego, skarżąca wskazała, że bezpodstawnie sąd odmówił mocy dowodowej dokumentowi, znajdującemu się na k. 15 akt, w postaci oświadczenia powódki o zamiarze nabycia przez nią lokalu. Skarżąca przedstawiła szeroką argumentację dla uzasadnienia swego stanowiska, podkreślając, że z tego oświadczenia wynika, iż powódka zamierzała nabyć dla siebie przedmiotowy lokal.

Uzasadniając zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 42 ust. 2 w zw. z art. 42 ust. 1 pkt 2 i art. 42 ust. 4 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...)", skarżąca wskazała, że należy dokonywać wykładni art. 42 w/w ustawy w całości, a nie co do poszczególnych jego ustępów w oderwaniu od pozostałych. Skarżąca wyraziła pogląd, że z literalnego brzmienia art. 42 ust. 1 pkt 2 wynika jednoznacznie, że osoby wymienione w w/w przepisie, mogą zrealizować swoje uprawnienia dopiero po śmierci najemcy. Tak samo należy interpretować przepis art. 42 ust. 2, bowiem skoro nie ma w tym przepisie mowy o zrzeczeniu się prawa do wykupu lokalu przez najemcę na rzecz osób bliskich, tylko o wskazaniu takiej osoby, to oznacza

to, że takie wskazanie nie niweczy prawa samego najemcy do zrealizowania wykupu lokalu na swoją rzecz. Przepis art. 42 ust. 2 należy interpretować zatem w ten sposób, że najemca ma prawo wskazać spośród osób uprawnionych określonych w art. 42 ust 1 pkt 2, tę osobę, która będzie miała pierwszeństwo przed pozostałymi, aby po śmierci najemcy dokonać wykupu lokalu. Dla poparcia tez przemawiających za taką wykładnią, skarżąca powołała się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z 21 października 2003 r., I CK 172/02.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 42 ust. 5 w zw. z art. 43 i art. 44 cytowanej ustawy, skarżąca wskazała, że pozwany (...) S.A. nigdy nie wszczął procedury wykupu wobec pozwanej E. P. (1). Nie zawiadomił jej o możliwości wykupu, pozwana E. P. nie złożyła (...) S.A. oświadczenia o skorzystaniu z tej możliwości, nie wykazano by wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży, obejmujący przedmiotowy lokal, został podany do publicznej wiadomości, wobec pozwanej zastosowano bonifikatę przy zakupie lokalu, która jej nie przysługiwała. Naruszono zatem w sposób oczywisty procedurę prowadzącą do realizacji wykupu lokalu, co jest samoistną przesłanką stwierdzenia nieważności przedmiotowej umowy.

Uzasadniając wniosek o odstąpienie od obciążenia powódki kosztami procesu przed sądem pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym, skarżąca podała, że jest osobą niezamożną, jej relacje z córką są trudne, obciążanie jej kosztami procesu w tej sprawie jest niesprawiedliwe.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna, za wyjątkiem tego zakresu, w którym kwestionowano rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które w całej rozciągłości znajdują oparcie w zgromadzonych dowodach, przy ocenie których – odmiennie niż twierdzi skarżąca – nie doszło do naruszenia zasad wskazanych w art. 233 k.p.c. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje te ustalenia i czyni je własnymi. Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że przepis art. 233 k.p.c. składa się z dwóch paragrafów, stawiając zarzut naruszenia tego przepisu należy wskazać, czy chodzi o § 1, czy o § 2. Skarżąca korzystała z pomocy profesjonalisty, który powinien prawidłowo sformułować tak stawiany zarzut. Z uzasadnienia zarzutu zdaje się wynikać, że chodzi o naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Dokonując analizy zarzutów zawartych w apelacji na wstępie należy podkreślić, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., wymaga aby skarżący wskazał konkretne uchybienia w zakresie oceny dowodów, jakich dopuścił się sąd pierwszej instancji, a które polegały na naruszeniu zasad logiki, doświadczenia życiowego czy zdrowego rozsądku. Nie jest natomiast wystarczające przedstawienie przez skarżącego własnej wersji wydarzeń, choćby była równie prawdopodobna jak ta przyjęta przez sąd, a tym bardziej nie może odnieść żadnego skutku proste zanegowanie ustalonych w sprawie faktów. Wbrew zarzutom skarżącej, sąd pierwszej instancji precyzyjnie wskazał ustalone fakty i przyczyny dla których je ustalając, odmówił wiary zeznaniom powódki, jak i oświadczeniu z k. 15. Ocena dowodów przedstawiona przez Sąd Okręgowy mieści się w granicach wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności nie jest prawdą, że pozwany (...) S.A. przyznał, że zostało mu złożone oświadczenie powódki znajdujące się na k. 15 akt. Pozwany (...) S.A. wniósł o przesłuchanie świadków T. D. i E. W., i właśnie z ich zeznań wynika, że takie oświadczenie do pozwanego nie dotarło. Nie kwestionowane było tylko to, że oświadczenie złożone zostało na druku, którym (...) S.A. przez pewien czas się posługiwał. Tyle tylko, że oświadczenie nie zawiera żadnej daty, to jest ani daty złożenia go przez powódkę, ani daty rzekomego wpływu tego oświadczenia do (...) S.A. Wyrażona w apelacji pewność, że to oświadczenie powódka na pewno złożyła i na pewno dotarło do (...) S.A. nie ma żadnego dowodowego potwierdzenia. Teza, że gdyby było inaczej, to pozwany (...) S.A. przekazałby przedmiotowy lokal gminie, co rzekomo następowało automatycznie, jest nieprawdziwa. Przepis art. 43 ust 4 ustawy stanowi, że (...) S.A. może przekazać nie wykupione lokale jednostce samorządu terytorialnego albo spółdzielni mieszkaniowej, a nie że przekazuje je automatycznie. Wreszcie chwiejność zeznań powódki H. P., ich wewnętrzna sprzeczność, oraz niezgodność z innymi wiarygodnymi dowodami, w pełni uprawniała sąd pierwszej instancji do odmowy wiary jej twierdzeniom, także co do tego, że oświadczenie z k. 15 zostało złożone u pozwanego (...) S.A. Zarzuty apelacji nie były w stanie podważyć prawidłowych ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji w tym zakresie.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego są całkowicie bezzasadne. Sąd Apelacyjny w pełni podziela wykładnię przepisu art. 42 ust. 2, której dokonał sąd pierwszej instancji, przy zastosowaniu wykładni językowej, systemowej i celowościowej. Argumenty przeciwne przytoczone w apelacji nie zmieniają tego stanowiska. W szczególności w apelacji akcentowano, że wykładni wskazanej przez sąd pierwszej instancji przeczy to, iż w przepisie art. 42 ust. 2 nie ma zapisu o zrzeczeniu się przez najemcę uprawnienia do nabycia lokalu na rzecz wskazanych przez siebie osób. Wykładnia wskazana przez sąd rzekomo umożliwiałaby tworzenie konkurencyjnych tytułów do nabycia lokalu. Sąd Apelacyjny nie podziela tych argumentów. W ocenie Sądu Apelacyjnego przytoczone przez skarżącą argumenty potwierdzają wykładnię zastosowaną przez sąd pierwszej instancji. Właśnie ten sposób wykładni wyklucza możliwość powstania konkurencyjnych tytułów do nabycia lokalu. Najemca może nie być zainteresowany wykupem lokalu z różnych przyczyn, także finansowych. Może zarazem nie chcieć, aby w wypadku wdrożenia przez (...) S.A. procedury zmierzającej do umożliwienia wykupu mieszkania, (...) S.A. skorzystał z uprawnienia danego mu w art. 43 ust. 4 i przekazał taki lokal do zasobu gminnego lub do spółdzielni mieszkaniowej. W sytuacji gdyby wskazanie, o którym mowa w art. 42 ust. 2, aktualizowało się dopiero po śmierci najemcy, to (...) S.A. przed skorzystaniem z uprawnienia do wykupu przez osobę wskazaną przez najemcę, mógłby przekazać lokal nieodpłatnie w trybie art. 43 ust. 4. Uprawnienie wynikające z art. 42 ust. 2, ze sposobem wykładni przyjętym przez sąd pierwszej instancji, daje zatem rozwiązanie tych wszystkich sytuacji, gdy najemca nie chce z jakiegoś powodu wykupić lokalu, chce by któraś z osób wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 mogła skorzystać z tego uprawnienia i w ten sposób chce zapobiec możliwości skorzystania przez (...) S.A. z uprawnienia, które przewidziano w art. 43 ust. 4. Możliwość realizacji tego uprawnienia za życia najemcy ogranicza także możliwość zaistnienia sporów po jego śmierci, gdyby np. kilka osób spośród wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 dysponowało oświadczeniami najemcy, złożonymi za jego życia, w których wskazałby w różnych datach, różne osoby uprawnione do wykupu lokalu. Taka sytuacja, możliwa do pojawienia się po śmierci najemcy, na gruncie przepisów ustawy jest nierozwiązywalna. Konieczne byłoby dokonywanie oceny, czy wskazania są autentyczne i pochodzą od zmarłego najemcy, czy jedne stanowią odwołanie drugich. Możliwość realizacji wskazania dokonanego za życia najemcy zapobiega takim potencjalnym konfliktom, świadczy więc, przy wykładni przepisu zaproponowanej przez sąd pierwszej instancji, o racjonalnym działaniu ustawodawcy. Pozwany (...) S.A. chociażby poprzez zawieranie tzw. porozumień przedumownych uzyskiwał pewność co do zamiaru najemcy, kategoryczności wskazania, braku konkurencji innych potencjalnych wskazań. Wskazanie z możliwością zrealizowania go za życia najemcy, nie kreuje więc konkurencyjnych tytułów do nabycia lokalu, tylko właśnie je wyklucza. Jest oczywiste, że w wypadku wskazania nabywcy, możliwość wykupienia lokalu za życia najemcy istnieje tylko wówczas, gdy lokal nadal jest przedmiotem najmu przez wskazującego najemcę. Kreowane w apelacji wątpliwości, rzekomo podważające wykładnię przyjętą przez sąd, a nawiązujące do sytuacji, w której najemca wskazałby uprawnionego do wykupu i następnie utracił status najemcy, są zatem tworem teoretycznymi, nie mającymi żadnego praktycznego znaczenia dla stosowania art. 42 ust. 2. Fakt, że w ustawie nie zapisano, iż najemca zrzeka się swego uprawnienia na rzecz innej osoby, lub dokonuje cesji swego uprawnienia, nie ma żadnego znaczenia dla wykładni tego przepisu. Ustawodawca po prostu zamieścił w ustawie rozwiązanie sytuacji, gdy najemca nie jest sam zainteresowany wykupem lokalu i chce, aby ten wykup mógł zrealizować ktoś inny, należący do kategorii osób wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2.

Trudno nie oprzeć się wrażeniu, że w istocie stanowisko skarżącej sprowadza się do popierania poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z 21 października 2003 r., w sprawie I CK 172/02. Sąd Apelacyjny szanując wyrażone w tym orzeczeniu poglądy, nie podziela zapatrywania, jakoby prawo do wykupu lokalu przez osobę wskazaną przez najemcę aktualizowało się dopiero po śmierci najemcy. Pogląd ten został wyrażony w jednym zdaniu uzasadnienia w/w wyroku, bez jakiegokolwiek argumentacji. Bez wskazania metody wykładni, która doprowadziła do takiego stanowiska. Przy czym, samo zagadnienie prawne, którym zajmował się Sąd Najwyższy, dotyczyło zupełnie czegoś innego, a mianowicie prawa do bonifikaty przy wykupie lokalu przez najemcę, który wstąpił w stosunek najmu po innym najemcy.

Sąd Apelacyjny nie podziela także stanowiska skarżącej co do nieważności umowy z powodu naruszenia trybu jej zawarcia. W istocie przepis art. 42 ust. 5 stanowi, że mieszkania, których najemcami są osoby, o których mowa w ust. 1, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Ten tryb został opisany w art. 43 i 44 ustawy i został w niniejszej sprawie zrealizowany. Jest niewątpliwe, że powódka złożyła oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu po zawiadomieniu jej przez (...) o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu,

który zajmowała jako najemca. Z tego zawiadomienia dowiedziała się o możliwości wykupu, o cenie nabycia, o możliwości wskazania innej osoby, która wykup zrealizuje. Fakt, że z pewnością upłynął 6 miesięczny termin od daty zawiadomienia powódki, do daty ostatecznej decyzji o wykupie wynikającej z oświadczenia z 16 lipca 2008 r., nie ma znaczenia dla oceny zrealizowania w/w procedury. Jak już wskazywano, bezskuteczny upływ 6 miesięcznego terminu jedynie dawał (...) możliwość nieodpłatnego przekazania lokalu gminie lub spółdzielni mieszkaniowej, nie tworzył takiego obowiązku. Pozwany (...) S.A. nie skorzystał z tej możliwości, zatem procedura wykupu była dla powódki cały czas otwarta. W chwili gdy pozwany (...) S.A. dowiedział się z oświadczenia powódki z 16 lipca 2008 r., że powódka chce, aby wykupiła lokal jej córka, nie było podstaw do wszczynania tej procedury na nowo. Ona już została wszczęta, osoba uprawniona została zawiadomiona o możliwości wykupu. Z chwilą gdy powódka wskazała swoją córkę, pozwany (...) S.A. nie miał obowiązku zawiadamiania córki powódki o możliwości wykupu. Powódka mogła bowiem w każdej chwili, do momentu podpisania aktu notarialnego, odwołać swoje wskazanie. Zatem cały czas osobą uprawnioną do wykupu była powódka i ją zawiadomiono o wszczęciu procedury. Pozwana E. P. (1) stawiała się do notariusza i zawarła umowę sprzedaży lokalu, zatem wiedziała o wszczętej procedurze wykupu. Przystąpienie do aktu notarialnego było równoznaczne ze złożeniem przez nią wniosku o wykup mieszkania. Wreszcie fakt upublicznienia informacji – wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży, miałby znaczenie tylko wtedy, gdyby ewentualne niedopełnienie tego obowiązku sprawiło, że osoba uprawniona do wykupu lokalu nie mogła z tego uprawnienia skorzystać. Taka sytuacja w tej sprawie nie zachodziła. Tak samo z punktu widzenia procedury wykupu, w aspekcie wpływu na ważność zawartej umowy sprzedaży, nie miały żadnego znaczenia kwestie dotyczące ceny wykupu wskazywanej w zawiadomieniach, oraz wysokości bonifikaty uzyskanej przez E. P. (1). Ewentualnych roszczeń z tego tytułu (udzielenia zbyt wysokiej lub nienależnej bonifikaty), mógłby dochodzić pozwany (...) S.A. w stosunku do E. P. (1).

Apelacja powódki była zasadna tylko o tyle, że słusznie zarzucono w niej naruszenie zasad dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sposób korzystania z przepisu art. 102 k.p.c., jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór- por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. III CK 221/05, Legalis nr 104333. W orzecznictwie przyjmuje się, że fakt zwolnienia strony od kosztów sądowych nie ma znaczenia dla oceny przesłanek stosowania art. 102 k.p.c. Zwolnienie od kosztów sądowych obejmuje zwolnienie od opłat i wydatków, i oznacza tylko tyle, że strona zwolniona od kosztów sądowych nie ma obowiązku wykładania sum potrzebnych do tego, aby postępowanie przed sądem zostało wszczęte i mogło się toczyć. Czym innym jest obowiązek zwrotu kosztów procesu, który powstaje nie pomiędzy stroną zwolnioną od kosztów, a sądem, lecz pomiędzy stronami postępowania i jest zależny od tego, kto z nich i w jakim stopniu uległ co do swoich żądań i twierdzeń. Zatem korzystanie przez stronę ze zwolnienia od kosztów sądowych, samo przez się nie stanowi „wypadku szczególnie uzasadnionego” w rozumieniu art. 102 k.p.c.- por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 2006 r., V CSK 292/06, Legalis nr 156422. Przytoczone poglądy Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Przyjmuje się także, że bez znaczenia dla kwestii stosowania art. 102 k.p.c., pozostaje sytuacja materialna strony. Natomiast dominuje pogląd, że wypadki szczególnie uzasadnione to te, które powodują, iż zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości, a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Może o tym stanowić np. przebieg postępowania, charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, przedawnienie roszczenia, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia wsparte na obiektywnych podstawach- por postanowienie Sądu Najwyższego z 19 września 2013 r., I CZ 183/12, Legalis nr 924560.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie zachodzą w pełni podstawy do tego, aby przy zastosowaniu art. 102 k.p.c. zasądzić od powódki na rzecz obu pozwanych tylko część kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji i nie obciążać powódki kosztami postępowania apelacyjnego. Przemawia za tym charakter roszczenia, oraz subiektywne przekonanie powódki o zasadności roszczenia. Jest niewątpliwe, że pozwana E. P. (1) mogła skorzystać z bardzo korzystnej możliwości wykupu mieszkania tylko dzięki wskazaniu jej przez powódkę. Powódka pozostawała

w tym procesie w przekonaniu, wysnutym w oparciu o jedno zdanie z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego, że zgodnie z prawem, po 8 latach od wykupu mieszkania, może doprowadzić do stwierdzenia nieważności tej czynności. Jest także faktem, że zamieszkiwanie przez powódkę w przedmiotowym lokalu korzysta z silnej ochrony, jaką jej daje ustanowiona służebność. Powódka, kierując się istniejącym konfliktem z córką, dążyła w subiektywnym przekonaniu o swoich racjach, do unieważnienia umowy sprzedaży. W odczuciu społecznym taka sytuacja konfliktu wśród najbliższych członków rodziny, nie powinna generować dodatkowych, nadmiernych przesunięć majątkowych z tytułu kosztów procesu. Byłoby to niesprawiedliwe. Na marginesie wypada tylko dodać, że choć tego nie zarzucono w apelacji, rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji o kosztach procesu było błędne. Pozew w tej sprawie wniesiono 18 kwietnia 2016 r. Pierwotnie wskazana wartość przedmiotu sporu to 4.104 zł. Stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego i radcowskiego wynosiła przy tej wartości przedmiotu sporu po 1.200 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z 22 października 2015 r. i w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r.). Zatem koszty procesu na rzecz pozwanych, z uwzględnieniem opłat skarbowych od pełnomocnictw, nie powinny przekraczać kwot po 1.217 zł. Zmieniona wartość przedmiotu sporu (109.426 zł), ma zastosowanie dopiero w postępowaniu przed sądem drugiej instancji. Do zmiany doszło bowiem nie w wyniku sprawdzenia wartości przedmiotu sporu (art. 25 k.p.c.), tylko w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, na skutek sugestii tegoż Sądu.

Reasumując, stosując art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji o kosztach procesu w ten sposób, że obniżył zasądzone koszty procesu od powódki na rzecz pozwanych z kwot po 7.217 zł, do kwot po 1.217 zł. Na tej samej podstawie prawnej nie obciążono powódki na rzecz pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w części, w której zmieniono wyrok sądu pierwszej instancji i na podstawie art. 385 k.p.c. w zakresie w jakim oddalono apelację.

SSO del. Jacek Włodarczyk SSA Mieczysław Brzdąk SSA Elżbieta Karpeta