

Sygn. akt I C 415/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa M. N. (1)

przeciwko Gminie M. Z.

o ustalenie

powództwo oddać.

Sygn. akt I C 415/15

UZASADNIENIE

Powódka M. N. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Gminie M. Z. domagała się ustalenia, że przysługuje jej uprawnienie do nabycia w drodze bezprzetargowej z bonifikatą w wysokości 70%, ustaloną w uchwale Rady Miasta Z. Nr (...) z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie określania zasad nabycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu, lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonym w Z. przy ul. (...), którego to lokalu jest najemcą od 19 lutego 1983 r. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w dniu 17.09.2015 r. za pośrednictwem (...) w(...)złożyła wniosek o wykup przedmiotowego lokalu do Burmistrza (...) Z., który odmówił uwzględnienia jej wniosku, z tego powodu, iż w decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego i w umowie najmu figuruje imię (...), natomiast w jej dowodzie osobistym figuruje imię (...). Jednocześnie powódka wskazała, iż wcześniej pozwany nie miał żadnych wątpliwości, co do jej tożsamości, o czym świadczą dokumenty urzędowe wystawiane przez pozwanego.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. Z. wniosła o oddalenie powództwa, powołując się na brak interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa opartego na art. 189 kpc, albowiem pozwana nie jest zainteresowana sprzedażą przedmiotowego lokalu, a prawo pierwszeństwa nabycia lokalu przewidziane w art. 34 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, aktualizuje się dopiero po przeznaczeniu przez właściciela lokalu do sprzedaży. Nadto pozwana podniosła, iż udzielenie bonifikaty na podstawie art. 68 tejże Ustawy jest fakultatywne. Pozwana dodatkowo wskazała, iż wcześniej ustalona wysokość zniżek obowiązuje tylko do 31 grudnia 2015 r., a nowe zniżki zostały ustalone w niższej wysokości, a nadto przeszkodą do uwzględnienia wniosku powódki o wykup mieszkania jest rozbieżność jej imienia w umowie najmu i w dowodzie osobistym.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 15 grudnia 1982 r. Naczelnik (...)w Z. wydał decyzję o przydziale na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego nr (...) w domu nr (...) przy ul. (...) w Z. M. N. (2).

W dniu 19 lutego 1983 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego nr (...) w domu nr (...) przy ul. (...) w Z., pod którym znajduje się podpis najemcy (...).

W dniu 14 maja 1997 r. została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego o numerze (...) przy ul. (...) w Z. na czas nieokreślony pomiędzy (...) w Z. i M. N. (2).

Decyzją (...) z dnia 28.04.1998 r. (...) Z. przyznał M. N. (1) zamieszkałej w Z. przy ul. (...) w Z. dodatek mieszkaniowy.

M. N. (1) posługiwała się także wersją skróconą swojego imienia M. i to ona, od 19 lutego 1983 r. jest najemczynią lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z..

Gmina M. Z. nie jest zainteresowana sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. i w odniesieniu do niego nie zostało przekazane najemczynie zawiadomienie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: wniosek (k.4), decyzje (k.5,13), protokół zdawczo-odbiorczy (k.6-7), umowę najmu (k. 8-9), świadectwo (k.10), zaświadczenia (k.11, 12), legitymację (k.14).

Na wstępie rozważań dotyczących przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż decydujące dla korzystania z formy powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego (określonego w art. 189 kpc) jest istnienie interesu prawnego powoda. Interes ten musi istnieć obiektywnie, aby uzasadnione było żądanie ustalenia konkretnego prawa lub stosunku prawnego, jest on bowiem warunkiem umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalonego prawa lub stosunku prawnego. Interes prawny obejmuje szeroko rozumiane prawa i stosunki prawne, a w przypadku ich ustalania występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych jak i prawnych. Zgodnie z poglądem zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.09.1998 r. I PKN 334/98 (OSN 1999/20/646), a w pełni podzielanym przez skład Sądu rozpoznający niniejszą sprawę powództwo o ustalenie zmierza do usunięcia stanu niepewności w łączącym strony stosunku prawnym. Nie może ono natomiast służyć uzyskaniu dowodów niezbędnych do realizacji konkretnych roszczeń bądź ustaleniu stanu prawnego dla takiej realizacji. Dlatego powszechnie przyjmuje się, że nie istnieje interes prawny w ustaleniu, jeżeli możliwa jest realizacja konkretnego roszczenia wynikającego z łączącego strony stosunku prawnego. Wówczas bowiem stan niepewności w zakresie łączącego strony stosunku prawnego może być usunięty przez realizację konkretnego roszczenia w powództwie o świadczenie. Konieczne jest jednak, aby możliwość realizacji takiego roszczenia wyczerpywała w całości interes prawny w ustaleniu. Takiego wyczerpania interesu prawnego z reguły nie ma w sytuacji, gdy ustalenie istnienia stosunku prawnego ma usunąć stan niepewności na przyszłość względem różnych roszczeń, które mogą być realizowane, a jeszcze nie są określone (skonkretyzowane, wymagalne). Ponieważ orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ma usunąć stan niepewności na przyszłość, przeto, w ocenie Sądu, powódka ma interes prawny w wytoczeniu przedmiotowego powództwa.

Przechodząc do oceny zasadności żądania pozwu należy w pierwszej kolejności wskazać, iż prawo pierwszeństwa, przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., nr 782 ze zm.), a więc dla najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie przymuszające właściciela do sprzedaży nieruchomości. Pierwszeństwo to aktualizuje się wówczas, gdy jednostka samorządu terytorialnego ogłosi swój zamiar sprzedaży nieruchomości. Zatem dopiero wtedy najemca korzysta z pierwszeństwa, jeżeli w terminie określonym w zawiadomieniu złoży wniosek o nabycie lokalu. A zatem tylko wówczas przysługuje mu uprawnienie do nabycia z pierwszeństwem, zajmowanego na podstawie bezterminowej umowy najmu, lokalu. (tak wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.07.2012 r. sygn. I SA/Wa 686/12, LEX nr 1221287; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4.03.2014 r. sygn. I ACa 1689/13, LEX nr 1477356; wyrok NSA z dnia 15.01.2014 r. sygn. I OSK 2269/13, LEX nr 1567654).

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że Gmina M. Z. nie jest zainteresowana sprzedażą przedmiotowego lokalu i nie zawiadomiła M. N. (1) o zamiarze jego sprzedaży, tym samym powódce w chwili obecnej nie przysługuje pierwszeństwo jego nabycia. Wskazany brak zainteresowania sprzedażą ze strony pozwanej ma także istotne znaczenie z uwagi na treść § 2 Uchwały nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 28 kwietnia 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego dnia 7 maja 2015 r. Poz. 1552) w myśl, którego „do spraw związanych ze sprzedażą lokalu mieszkalnego na

rzecz najemcy tego lokalu, w stosunku do którego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały wydano zarządzenie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz sporządzono i opublikowano wykaz, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stosuje się przepisy dotychczasowe”. Dotychczasowe przepisy (Uchwała rady Miasta Z. nr (...) z dnia 27 listopada 2007 r. - Dz. Urz. Woj. (...) nr 281, poz. 3239 ze zm.), o których mowa w powołanym § 2 przewidują 70% bonifikatę, zaś nowe przepisy zawarte w uchwale z dnia 28 kwietnia 2015 r., wchodzące w życie 1 stycznia 2016 r., zmniejszają wysokość tej bonifikaty do 30 %. W zaistniałym stanie faktycznym, gdy właściciel nieruchomości nie jest zainteresowany jej sprzedażą – nie dokonał zawiadomienia o jej sprzedaży, a jednocześnie ulegnie zmianie wysokość bonifikaty przy zakupie lokalu przez najemcę, nie było podstaw do uwzględnienia powództwa w kształcie określonym w pozwie, albowiem nie wiadomo jaka będzie wysokość bonifikaty w momencie, gdy właściciel lokalu zawiadomi najemcę na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia (art. 34 ust. 4 U.g.n.). Jednocześnie podkreślić należy, iż w ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości, iż to M. N. (1) jest stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu i jest osobą, o której mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 U.g.n. Świadczy o tym nie tylko zaświadczenie o zameldowaniu, ale także decyzja z dnia 28.04.1998 r. o przyznaniu dodatku mieszkaniowego M. N. (1) zamieszkałej w Z. przy ul. (...) w Z.. Gdyby więc żądanie pozwu dotyczyło tylko ustalenia, iż to M. N. (1) jest najemczynią przedmiotowego lokalu, podlegałoby uwzględnieniu. Natomiast żądanie „zatwierdzenia” wyższej bonifikaty na przyszłość, w czasie gdy ewentualnie zaktualizuje się w odniesieniu do powódki prawo pierwszeństwa nabycia, nie zasługuje na uwzględnienie.

Z tych względów i na podstawie wskazanych powyżej przepisów orzeczono jak w sentencji.