

**Sygn. II C 466/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Wolski
Protokolant:	Paulina Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

I. S., T. S.

przeciwko

Miastu S. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 466/13

## UZASADNIENIE

**I. Stanowiska stron.** 1. Powodowie I. S. i T. S. wytoczyli powództwo przeciwko Miastu S.W. o zapłatę kwoty 320.000 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty. 1.1. Uzasadniając żądanie powodowie wskazali, iż przez ponad 8 lat byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Miasta S. W.. Powodowie wystąpili pismem z dnia 30 stycznia 2012 r. o umożliwienie im wykupu lokalu, który na mocy uchwały nr (...) Zarządu D. P. z dnia 6 marca 1996 r. znajdował się wśród lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Zarząd D. P. uchwałą nr (...)/2012 z dnia 16 maja 2012 r. wyłączył ze sprzedaży wymieniony lokal. Uchwała wykreśliła jedynie lokal nr (...). Oznacza to, że wszystkie lokale w budynku przeznaczone zostały do sprzedaży z wyjątkiem lokalu zajmowanego przez powodów. Uchwała ta nie zawiera uzasadnienia odnoszącego się bezpośrednio do przedmiotowego lokalu i powodów. Wymieniona uchwała była niezaskarżalna w toku instancji,

a w szczególności powodowi nie przysługiwał żaden środek prawny do jej zaskarżenia. Z mocy art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powodowi przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowego lokalu. W wyniku sprzecznego z prawem pozbawienia powodów możliwości wykupu lokalu została im wyrządzona szkoda majątkowa wyrażająca się wysokością bonifikaty, z której mieliby prawo skorzystać przy wykupie lokalu. 2. Miasto S. W. wniosło w odpowiedzi na pozew

o oddalenie powództwa. 2.1. Uzasadniając przedstawione stanowisko pozwany podniósł, iż z art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż najemcy przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości zdecyduje o jej zbyciu. Ustawowe pierwszeństwo nie jest równoznaczne

z roszczeniem nakazującym właścicielowi sprzedaż nieruchomości. Pierwszeństwo nie kreuje prawa najemcy do wykupu wynajmowanego przez niego lokalu, lecz tworzy jedynie prawo do jego pierwokupu w przypadku sprzedaży lokalu przez jego właściciela. Roszczenia po stronie lokatora powstają dopiero wtedy, gdy strony w wyniku negocjacji sporządzą protokół, w którym ustalą wszystkie istotne warunki umowy sprzedaży. Uchwała nr (...) /12 z dnia 16 maja 2012 r. Zarządu D. P. m. W. wyłączyła ze sprzedaży przedmiotowy lokal. Uchwała ta nie została zaskarżona, a Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga nie podlega ocena zasadności podjęcia takiej uchwały.

**II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.** 1. Zarząd D. P. m. (...) W. w uchwale

nr (...) /12 z dnia 16 maja 2012 r. wyłączył z wykazu nr (...) /96 stanowiącego załącznik do uchwały nr (...) Zarządu D. P. Gminy W. (1) z dnia 6 marca 1996 r. w sprawie lokali przeznaczonych do sprzedaży w budynku położonym przy ul. (...), lokal oznaczony nr (...). 2. W piśmie z 31 lipca 2012 r. I. S. i T. S. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 30 stycznia 2012 r.

okoliczności bezsporne

**III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.** 1. Powództwo podlega oddaleniu a limine. 2. Z art. 417<sup>(1)</sup> § 2 k.c. wynika odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego, wykonującej zadania z zakresu administracji publicznej, za szkodę wyrządzoną w następstwie wydania ostatecznej decyzji administracyjnej, przy czym co do zasady warunkiem sine qua non uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego jest wykazanie w toku postępowania przed sądem powszechnym, iż doszło do stwierdzenia we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem decyzji, której wykonanie spowodowało szkodę. 3. Należy przyjąć, iż decyzją administracyjną w rozumieniu art. 417<sup>(1)</sup> § 2 k.c. jest każdy akt administracyjny, w którym dochodzi do załatwienia sprawy

w postępowaniu administracyjnym (art. 104 § 1 k.p.a.). 4. Uwzględniając powyższe Sąd stwierdza, iż powodowie nie wykazali spełnienia koniecznego warunku dla uwzględnienia dochodzonego roszczenia odszkodowawczego, a więc nie wykazali w sposób określony ustawą, iż uchwała nr (...) /12 jest niezgodna z prawem. Powodowie nie przedstawili bowiem odpowiedniego prejudykatu, to jest zarządzenia nadzorczego wydanego

w trybie art. 91 ustawy o samorządzie gminnym lub wyroku sądu administracyjnego wydanego w następstwie wniesienia skargi tego sądu po wcześniejszym wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 4 kwietnia 2013 r. I SA/Wa 2085/12, niepubl.; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 czerwca 2011 r., I SA/Wa 395/11, niepubl.). Stwierdzenie niezgodności wymienionej uchwały z prawem pozostaje poza zakresem kognicji sądu powszechnego – Sądu Okręgowego Warszawa - Praga. 6. Powyższe oznacza, iż trafne jest stanowisko pozwanego i przedstawiona w celu jego poparcia argumentacja co do braku podstaw do wystąpienia przez powodów z zasadnym roszczeniem odszkodowawczym wynikającym z podjęcia i wykonania uchwały nr (...) /12. 7. W tym stanie sprawy konieczne stało się oddalenie powództwa. 7.1. Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 3 k.p.c.

w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.