



Sygn. akt II CSK 302/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Krzysztofa B.
przeciwko Gminie Miasto S.
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 marca 2011 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 9 grudnia 2009 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powoda kosztami postępowania kasacyjnego;**
- 2) przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego na rzecz adwokata Andrzeja P. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset) wraz z podatkiem od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda Krzysztofa B. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 lutego 2009 r., oddalającego jego powództwo skierowane przeciwko pozwanej Gminie Miastu S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży na rzecz powoda, w trybie bezprzetargowym, na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta z dnia 16 lutego 2004 r., wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 1, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonego przy ul. R. 11/12.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd drugiej instancji przyjął następujące ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji oraz rozważania prawne.

Decyzją z dnia 13 maja 1960 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej przydzieliło Edwardowi B. lokal mieszkalny nr 1 w budynku nr 11/12 przy ul. R. W dniu 25 kwietnia 1963 r. Edward B. zawarł z Dzielnicowym Zarządem Budynków Mieszkalnych umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony. W piśmie z dnia 20 listopada 1997 r. pozwana, w odpowiedzi na wniosek Edwardy B., przedstawiła kalkulację ceny tego lokalu, wskazując, że jego wartość ustalona przez rzeczoznawcę odpowiada kwocie 21.865 zł, a przy uwzględnieniu 40% ulgi wynikającej z § 5 ust. 2 załącznika do uchwały Rady Miejskiej z dnia 27 maja 1996 r. oraz 30% ulgi w przypadku jednorazowej wpłaty, do zapłaty pozostaje kwota 9.183,30 zł, a wysokość pierwszej opłaty za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynosi 1.339,88 zł, do pisma dołączyła wzór oświadczenia o wyborze rat i sposobie naliczania odsetek „do wypełnienia i przesłania” w terminie 14 dni od otrzymania pisma. W związku z ponownym wnioskiem, w piśmie z dnia 8 listopada 2000 r., pozwana przedstawiła Edwardowi B. kolejną kalkulację ceny tego lokalu, podając, że jego wartość ustalona przez rzeczoznawcę, odpowiada kwocie 65.817 zł, a biorąc po uwagę 40% ulgę wynikającą z § 5 ust. 2 załącznika do uchwały Rady Miejskiej z dnia 29 grudnia 1997 r. oraz 30% ulgę na wypadek jednorazowej wpłaty, do zapłaty pozostaje kwota 27.643,14 zł, wskazała też wysokość pierwszej opłaty za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w kwocie 1.339,88 zł i dołączyła tej samej treści, jak poprzednio wzór oświadczenia. W dniu 14 maja 2007 r. Edward B.

złożył u pozwanej kolejny wniosek o sprzedaż tego lokalu wraz z oświadczeniem, że nie jest najemcą, ani właścicielem innego lokalu mieszkalnego, ani innej nieruchomości mieszkalnej położonej na obszarze Gminy Miasta, ani innej pobliskiej miejscowości, nie dysponuje własnością ani użytkowaniem wieczystym gruntu przeznaczonego po budownictwo jedno- lub wielorodzinne. Pozwana ustaliła, że według stanu na dzień 14 maja 2007 r. Edward B. nie zalega z opłatami z tytułu czynszu i odsetek. W dniu 28 lutego 2008 r. Edward B. zmarł. W chwili śmierci był wdowcem, pozostawił dwóch synów – Krzysztofa (powoda) i Włodzimierza. W piśmie z dnia 11 marca 2008 r. powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o udzielenie mu wglądu do akt sprawy zmarłego ojca w przedmiocie wniosku o wykup najmowanego lokalu, wskazując, że skoro jego ojciec od co najmniej sześciu miesięcy powinien nabyć prawo do wykupu tego lokalu, to on, jako następca prawny, zamierza nabyć to prawo. Ponadto poinformował, że do chwili zakończenia postępowania o nabycie tego prawa nie zwróci pozwanej lokalu i wniósł o wyznaczenie wielkości i formy zapłaty czynszu. Pozwana w piśmie z dnia 12 marca 2008 r. podała, że powód nie jest osobą upoważnioną do uzyskania powyższych informacji, skoro od dnia 23 lipca 1998 r. nie jest zameldowany w tym lokalu, ani w nim nie zamieszkuje. W piśmie z dnia 14 marca 2008 r. przekazała informację, że z chwilą śmierci najemcy wniosek o wykup tego lokalu stał się bezprzedmiotowy, a powód nie może nabyć go, bo nie przysługuje mu tytuł prawny do tego lokalu, nie może również być najemcą, ponieważ zgodnie z § 6 uchwały Rady Miasta z dnia 9 czerwca 2003 r. umowa najmu lokalu może być zawarta z osobami zamieszkującymi co najmniej 6 lat w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Wezwała powoda do wydania zajmowanego lokalu i zażądała opłaty za bezumowne korzystanie z niego. Następnie wskazała, że krąg podmiotów uprawnionych do nabycia tego lokalu wskazany został w art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej – u.g.n.), a nadto w uchwale Rady Miasta z dnia 16 lutego 2004 r., stanowiącej, że bezprzetargowa sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony.

Sąd drugiej instancji, opierając się na powyższych ustaleniach, podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Za prawidłowe uznał wnioski Sądu pierwszej instancji, że nie mogą być traktowane jako oferta, w rozumieniu art. 66 k.c., ani pisma pozwanej kierowane do ojca powoda, ani pismo ojca powoda przekazane pozwanej. Nie wynika z nich stanowcza wola zawarcia umowy sformułowana tak, aby do związania nią potrzebne było wyłącznie oświadczenie o przyjęciu oferty wprost. Podzielił również wniosek Sądu pierwszej instancji, że oferty w rozumieniu art. 66 k.c., nie może stanowić uchwała z dnia 16 lutego 2004 r., bowiem jest ona aktem prawa lokalnego, skierowanym do organu wykonawczego pozwanej i ma charakter wewnętrzny. Ponadto Sąd Apelacyjny wskazał, że na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej może być dokonane na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, a zgodnie z art. 28 ust. 2 i 3 tej ustawy warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą. Protokół z tych rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy. Dopiero zatem z chwilą podpisania przez obie strony protokołu z rokowań powstaje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Podstawy takiej nie stanowi jedynie prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości. Kierowane poprzednio przez pozwaną do ojca powoda propozycje sprzedaży lokalu nie doprowadziły do przeprowadzenia takich rokowań, a nie jest wystarczające podjęcie uchwały z dnia 16 lutego 2004 r. Nawet gdyby roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w drodze bezprzetargowej przysługiwało ojcu powoda, to podlegałoby dziedziczeniu jedynie wówczas, gdyby powód w ramach dziedziczenia nabył uprawnienia z tytułu najmu, przysługujące jego ojcu do chwili śmierci. Powód nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłym ojcu, ponieważ nie zamieszkiwał z nim stale do chwili jego śmierci, a zatem stosunek najmu wygasł z tą chwilą. Za bezprzedmiotowe uznał odnośnienie się do treści uchwały z dnia 9 czerwca 2003 r., która nawiązała do stosunku najmu uzależniona od zamieszkiwania z najemcą przez 6 lat, licząc wstecz od dnia jego śmierci.

Powód oparł skargę kasacyjną na podstawie przewidzianej art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucając naruszenie art. 691 § 1 w zw. z § 3 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w przyjęciu, że jeżeli nie

wstąpił on w stosunek najmu po Edwardzie B., to nie mógł odziedziczyć roszczenia o wykup lokalu, a w konsekwencji - naruszenie art. 922 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że roszczenie o wykup lokalu mieszkalnego nie podlega dziedziczeniu. Niewłaściwe zastosowanie art. 28 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. u.g.n. wiąże z przyjęciem, że podstawę do zawarcia umowy sprzedaży stanowiąc mógł jedynie protokół rokowań podpisany przez zbywcę i nabywcę, podczas gdy szczegółowe warunki sprzedaży lokali mieszkalnych uregulowane zostały w uchwale Rady Miasta z dnia 16 lutego 2004 r. wydanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm., dalej – u.s.g.), co czyniło zbędnym sporządzenie tego protokołu. Błędna wykładnia i niewłaściwe zastosowanie art. 66 k.c. wyraża się w przyjęciu, że uchwała z dnia 16 lutego 2004 r. nie może stanowić oferty, pomimo, że podana została do wiadomości publicznej, a w załączniku do niej określono wszystkie istotne postanowienia przyszłej umowy sprzedaży lokalu, tj. przedmiot sprzedaży i cenę. Z naruszeniem art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. przyjęte zostało w zaskarżonym wyroku, że uchwała z dnia 16 lutego 2004 r. została skierowana do organu wykonawczego i ma charakter wewnętrzny, w związku z czym nie może stanowić oferty w rozumieniu art. 66 k.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroków obu Sądów i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania. Ponadto pełnomocnik skarżącego ustanowiony z urzędu wniósł o przyznanie na jego rzecz od Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu według norm przepisanych oświadczając, że nie zostały one pokryte w całości, ani w części.

W odpowiedzi na skargę pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od skarżącego na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawę oceny zasadności zawartych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego stanowią podzielone i przyjęte przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, którymi Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398¹³ § 2 in fine k.p.c., jest związany.

Zarzut błędnej wykładni art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. może odnosić się do zaskarżonego wyroku jedynie z tego względu, że Sąd Apelacyjny, dokonując oceny zasadności żądania i kontroli instancyjnej wyroku Sądu Okręgowego, nie poddał analizie stanowiska tego Sądu, stwierdzającego, że uchwała Rady Gminy z dnia 16 lutego 2004 r., jako akt prawa lokalnego, skierowana jest do organu wykonawczego, ma wewnętrzny charakter i nie może stanowić oferty w rozumieniu art. 66 k.c. Określenie charakteru aktów prawa miejscowego, wydawanych w oparciu o art. 40 ust. 1 u.s.g., dokonywane na płaszczyźnie konstytucyjnej wskazuje na to, że są one, stosownie do art. 87 ust. 2 i art. 94 Konstytucji źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze gminy. Na gruncie przepisów ustrojowych, regulujących administrację publiczną, zaliczane są do generalnych aktów administracyjnych, zawierających abstrakcyjne normy prawne o powszechnej mocy, obowiązującej w ograniczonym zakresie terytorialnym. Wobec tego wymieniona uchwała, podjęta w ramach ustawowych kompetencji gminy i jej organu (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g.) oraz ustawowego upoważnienia (art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g.) stanowi akt prawa miejscowego, powszechnie obowiązującego. Odnosi się do bliżej nieokreślonych podmiotów i kształtuje ich prawną sytuację. Wywołuje zatem skutki prawne na zewnątrz. Taki pogląd wyrażony został w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 grudnia 2009 r., I OSK 732/09, niepubl. i jako trafny znajduje zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Słusznie zatem zakwestionował skarżący stanowisko o wewnętrznym jedynie charakterze uchwały. Nie powodowało to jednak naruszenia art. 66 k.c. przez niezakwalifikowanie uchwały jako oferty, w rozumieniu tego przepisu, nawet jeśli w stanowiącym jej integralną część załączniku podano przedmiot sprzedaży i cenę. Status uchwały organu jednostki samorządu terytorialnego jako aktu prawa miejscowego sam w sobie nie rozstrzyga o możliwości zakwalifikowania jej, jako oświadczenia woli stanowiącego ofertę.

Problem prawnego określenia uchwały organu jednostki samorządu terytorialnego, jako oferty w rozumieniu art. 66 k.c., rozstrzygany był już w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 22 sierpnia 1997 r., III CKN 154/97 (OSNC 1998, nr 1, poz. 18) Sąd Najwyższy uznał, że uchwała rady gminy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, podjęta na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 9 lit. a u.s.g. nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 k.c., ponieważ ma charakter programowy, skierowana jest do organu wykonawczego gminy, na który nakłada określone obowiązki związane z realizacją jej postanowień przyjętych przez organ stanowiący gminy i w tym znaczeniu ma charakter wewnętrzny. Porównywalne z ofertą w rozumieniu art. 66 k.c. jest zawiadomienie najemcy o przeznaczeniu najmowanego lokalu do sprzedaży oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w jego nabyciu, przewidziane w art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), a obecnie w art. 34 ust. 4 u.g.n., jeżeli we właściwym czasie najemca wyrazi wolę nabycia lokalu i między stronami dojdzie do uzgodnienia wszystkich istotnych postanowień umowy.

Z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1998 r., II CKN 382/97 (OSNC 1998, nr 12, poz. 206) uznał, że uchwała organu wykonawczego gminy w sprawie podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste może być traktowana na równi z ofertą, jeśli zostały w niej określone wszystkie istotne postanowienia przyszłej umowy i wskazany w niej został przyszły użytkownik wieczysty, a okoliczności towarzyszące podjęciu takiej uchwały pozwalają na przyjęcie, że istniała wola zawarcia przez gminę tej umowy. Na poparcie tej tezy Sąd Najwyższy wskazał, że organ wykonawczy gminy, w przeciwieństwie do jej organu stanowiącego, jest umocowany do składania oświadczeń woli w imieniu gminy jako osoby prawnej. Wskazał też na postulat ochrony zaufania obywateli względem oświadczeń składanych przez organ gminy w zakresie jego kompetencji. To stanowisko Sądu Najwyższego zostało poddane krytyce w piśmiennictwie, jako sprzeczne z ustawową regulacją oddawania nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste, która nie przewiduje trybu ofertowego, a jedynie tryb przetargowy albo rokowania w przypadku trybu bezprzetargowego,

w celu uzyskania najkorzystniejszych dla gminy warunków. Ponadto nie spełnia wymogów co do szczególnej formy, zastrzeżonej dla ważności takiej umowy, a uchwały kolegiального organu reprezentującego osobę prawną z natury swej nie są przeznaczone do kształtowania zewnętrznych stosunków prawnych osoby prawnej, nawet jeśli dotyczą zawarcia umowy z inną osobą. W wyroku z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 548/2000, niepubl., Sąd Najwyższy podzielił pogląd wyrażony w wyroku z dnia 22 sierpnia 1997 r., III CKN 154/97, że uchwała rady gminy w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., nie stanowi oferty. Sąd Najwyższy przyjął jednak, że jeśli na klatce schodowej konkretnych budynków zamieszczone zostały ogłoszenia o możliwości wykupywania mieszkań, to nie jest wykluczone, że uchwała taka utraciła charakter wewnętrzny i została skierowana do konkretnych adresatów, a jeśli treść uchwały łącznie z treścią zamieszczonego ogłoszenia określała wszystkie istotne postanowienia przyszłej umowy, to mogą być one traktowane na równi z ofertą, a nie tylko jako zaproszenie do rozpoczęcia rokowań.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy uznał, że uchwała podjęta przez organ jednostki samorządu terytorialnego, zawierająca istotne postanowienia przyszłej umowy może zostać potraktowana jako oferta w rozumieniu art. 66 k.c. tylko wówczas, gdy pochodzi od organu wykonawczego takiej jednostki, jako upoważnionego do działania w jej imieniu. Kwalifikacja taka jest natomiast wykluczona w przypadku uchwał podejmowanych przez organy stanowiące jednostki samorządu terytorialnego. Traktowanie uchwał organów stanowiących jednostki samorządu terytorialnego, mających charakter aktów prawa miejscowego, jako oświadczeń woli jest wyłączone ze względu na to, że stanowią one źródła prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania tych organów. Jeśli uchwała z dnia 16 lutego 2004 r. zawierała istotne postanowienia przyszłych umów sprzedaży najmowanych lokali, to można przyjąć, że uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, podjęta i ogłoszona w trybie przewidzianym w ustawie, stanowić może element treści protokołu z rokowań przewidzianego w art. 28 ust. 2 i 3 u.g.n. Podkreślić jednak należy, że protokół z rokowań przewidziany w art. 28 ust. 3 u.g.n., który określa warunki konkretnej umowy, dla swej ważności i skuteczności w każdym wypadku powinien obejmować oświadczenia woli złożone

przez organ reprezentujący jednostkę samorządu terytorialnego oraz przez osobę, z którą prowadzone są rokowania. Nie zasługuje bowiem na uznanie pogląd, że w takim wypadku do zachowania formy protokołu z rokowań wystarczające byłoby złożenie oświadczenia woli w jakiegokolwiek formie, poza protokołem z rokowań. Byłby to nieprzewidziany prawem, a przez to niedopuszczalny, wyjątek od zasady wyrażonej w art. 158 k.c., zgodnie z którą oświadczenie woli konstytuujące ważną i skuteczną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości powinno mieć formę aktu notarialnego. Odstępstwo od tej zasady jest przewidziane w art. 28 ust. 3 u.g.n. na rzecz objęcia takiego oświadczenia formą protokołu z rokowań (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 109/09, OSNC 2010, nr A, poz. 17) i nie może być rozszerzająco interpretowane.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. w przypadku zbywania nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, pierwszeństwo w jej nabyciu przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, jeśli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. W takiej sytuacji, stosownie do art. 34 ust. 4 u.g.n., istnieje obowiązek zawiadomienia najemcy na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym mu pierwszeństwie w jej nabyciu, pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu, nie krótszym niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W świetle tej regulacji uchwała z dnia 16 lutego 2004 r., będąca aktem prawa miejscowego obowiązującego na terenie pozwanej gminy, stanowi wystarczającą podstawę do przyjęcia, że spełniona została przesłanka przeznaczenia do sprzedaży lokalu najmowanego przez ojca skarżącego, aktualizująca obowiązek zawiadomienia go o zamierzonym zbyciu, jako osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa. Nietrafnie skarżący wywodził, że wystąpienie przez ojca do pozwanej z wnioskiem o sprzedaż najmowanego lokalu na warunkach przewidzianych w uchwale z dnia 16 lutego 2004 r. i przyjęcie tego wniosku przez pozwaną do realizacji, skutkuje powstaniem roszczenia o zobowiązanie do przeniesienia odrębnej własności tego lokalu. Pomija bowiem najistotniejszy element procesu nabywania lokalu, jakim jest sporządzenie protokołu z rokowań, konkretyzującego warunki przyszłej umowy w odniesieniu do tego lokalu i uprawnień tego najemcy.

Z powyższych względów nie zasługują na uwzględnienie podniesione w skardze zarzuty naruszenia art. 66 k.c. i art. 28 ust. 2 i ust. 3 u.g.n.

Za niezasadny uznać należy również zarzut naruszenia art. 691 § 1 w zw. z § 3 k.c. oraz stanowiący, w ocenie skarżącego, jego konsekwencją zarzut naruszenia art. 922 § 1 k.c. Skarżący nie kwestionował, że nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłym ojcu, nie zamieszkiwał z nim stale do chwili jego śmierci, czego wymaga art. 691 § 2 k.c. Nie zasługuje na podzielenie jego stanowisko, że gdyby roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w drodze bezprzetargowej przysługiwało jego ojcu, to podlegałoby dziedziczeniu także wtedy, gdyby nie uzyskał uprawnienia najemcy. Zgodnie z powołanym już art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przysługuje jedynie najemcy lokalu mieszkalnego. Treść tego przepisu wskazuje, że pierwszeństwo nabycia jest prawem związanym ze stosunkiem prawnym najmu lokalu mieszkalnego i pełni funkcję zabezpieczenia interesów socjalnych najemcy. Nie wynika z niego roszczenie o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, a jedynie ograniczenie swobody zbywcy w wyborze nabywcy i opiera się na zakazie rozporządzania nieruchomością w sposób naruszający pierwszeństwo (por. wyrok SN z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 248/2005, niepubl., oraz uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214). Nie sposób uznać, aby tak ukształtowane pierwszeństwo mogło funkcjonować niezależnie od stosunku prawnego najmu, w tym również przechodzić na następców prawnych, niezależnie od uprawnień i obowiązków wynikających z tego stosunku. Podkreślenia wymaga, że art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. stanowi ustawowe ograniczenie prawa własności przysługującej Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego, i z tego względu nie powinien być wykładany rozszerzająco przez przyjęcie, iż wbrew jego literalnej treści dotyczy on również następców prawnych najemcy, mimo wygaśnięcia najmu.

Z tych przyczyn pozbawiona uzasadnionych podstaw skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., skoro częściowo nietrafne uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie miało wpływu na jego treść. Na podstawie art. 102 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. skarżący nie został obciążony

kosztami postępowania kasacyjnego z uwagi na skomplikowany prawnie przedmiot istotnej dla niego sprawy oraz trudną sytuację majątkową i życiową. Orzeczenie o przyznaniu adwokatowi ustanowionemu z urzędu dla skarżącego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej oparte zostało na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (tj. Dz U z 2009 r. Nr 146, poz. 1188 ze zm.) oraz § 19 pkt 1, § 13 ust. 4 pkt 2 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).