

Wyrok z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 108/00

Sprzedaż lokalu mieszkalnego osobie nie będącej jego najemcą, dokonana na podstawie art. 42 i 43 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. 1995 r. Nr 57, poz. 299 ze zm.), jest nieważna.

Przewodniczący Sędzia SN Iwona Koper

*Sędziowie SN: Elżbieta Skowrońska-Bocian, Tadeusz Żyznowski
(sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 28 września 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Michała P. i Bronisławy P. przeciwko Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziałowi Terenowemu w E. i Barbarze C. o ustalenie i zobowiązanie do zawarcia umowy, na skutek kasacji pozwanej Barbary C. od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Elblągu z dnia 22 października 1997 r., oddalił kasację.

Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki, rozpoznając – po raz trzeci – apelację pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego, aprobował w całości trzecie rozstrzygnięcie uwzględniające w całości powództwo o ustalenie nieważności zawartej przez pozwanych dnia 31 marca 1994 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w N.D.G. przy ul. D. 13a, w części dotyczącej pokoju o powierzchni 11,16 m², znajdującego się na parterze tego budynku mieszkalnego oraz w części przewyższającej 42,5 % udziału w nieruchomości, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elblągu nr (...), i w częściach wspólnych budynku usytuowanego na tej nieruchomości, a także nakazanie pozwanej Agencji sprzedaży powodowi tego pokoju z odpowiednim udziałem w nieruchomości i częściach wspólnych budynku za ustaloną cenę.

Kasację złożyła pozwana Barbara C., która z powołaniem się na podstawę przewidzianą w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 58 k.c. w związku z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299 ze zm.) i art. 64 k.c. Pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Wojewódzkiego i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do treści obowiązującego w dacie sporządzenia kwestionowanej umowy art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3), Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa może przeznaczyć do sprzedaży najemcom domy, lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z niezbędnymi gruntami. Z powyższego wynika, że ustawa pozostawiła pozwanej Agencji swobodę co do przeznaczenia do sprzedaży najemcom lokali, nakładając na nią obowiązek zawiadomiania na piśmie tychże najemców o przeznaczeniu do sprzedaży wymienionych powyżej nieruchomości. W terminie dwóch miesięcy od dnia zawiadomienia najemcy może złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości. Omawiana ustawa nie tylko zwęża – w art. 42 – krąg potencjalnych nabywców do osób w tym przepisie wskazanych, lecz także ogranicza mechanizmy wolnego rynku, ingerując w ustalenie ceny zbywanych lokali. Mianowicie, cena rynkowa ulega zmniejszeniu o 4 % za każdy rok pracy najemcy w sektorze gospodarki rolnej (art. 42 ust. 2 pkt 1 ustawy). Za każdy rok najmu mieszkania od zakładu pracy będącego przedsiębiorstwem gospodarki rolnej cena rynkowa ulega zmniejszeniu o 3 %. Spłata ustalonej należności może być rozłożona na raty, a przy spełnieniu przesłanek w ustawie określonych (art. 45 ustawy) nie stosuje się oprocentowania. Ponadto, ustalona rata należności może być umorzona. Następstwem ustawowej wyłączności nabycia, zastrzeżonej dla najemcy, jest eliminacja innych, nie będących najemcami, osób.

Sądy niższych instancji ustaliły, że najemcami spornego pokoju byli powodowie. Stanowił on część składową lokalu wcześniej przez powodów nabytego. Skarżąca w kasacji nie przytoczyła przepisów, których naruszenie spowodowało wadliwe ustalenie podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia ze skutkami określonymi w art. 393¹ pkt 2 k.p.c.. Wadliwość podstawy faktycznej jest

zawsze wynikiem uchybienia procesowego, które – w ramach podstawy przewidzianej w art. 393¹ pkt 2 k.p.c. – wymaga przytoczenia przepisów, których naruszenie skarżąca zarzuca. Pozwana Barbara C., z powołaniem się na podstawę kasacji przewidzianą w art. 393¹ pkt 1 k.p.c., zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego. Wykazywanie w treści kasacji wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych nie może stanowić uzasadnienia podstawy kasacji opartej na art. 393¹ pkt 1 k.p.c. Dla oceny przez Sąd Najwyższy rozpoznający kasację trafności zarzutu naruszenia powołanych w kasacji przepisów prawa materialnego miarodajny jest stan faktyczny sprawy, będący podstawą wydania zaskarżonego wyroku, co obejmuje ustalenie, że to powodowie byli najemcami spornego pokoju (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 112).

Stosownie do art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek. W myśl tej reguły ogólniej skutkiem naruszenia ustawy jest nieważność dokonanej czynności. Kwestionowana czynność prawna i złożone oświadczenia woli zawierają postanowienia sprzeczne z przytoczonym art. 42 ust. 1 w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, skoro własność spornego pokoju uzyskała osoba nie uprawniona, z pominięciem powodów będących najemcami tego pokoju. Wniosek taki potwierdza treść rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 marca 1994 r. w sprawie trybu sprzedaży domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych, ogródków przydomowych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 45, poz. 181), wydanego na podstawie art. 43 ust. 3 omawianej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które wprowadziło kategorię osoby uprawnionej do nabycia. Z kontekstu, w jakim to pojęcie zostało użyte (§ 1 ust. 2 pkt 4, § 2 ust. 1 pkt 1 i ust. 2), płynie wniosek, że chodzi o najemcę lokalu mieszkalnego i innych obiektów wymienionych w art. 42 ustawy.

Z powyższego wynika, że zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego jest nieuzasadniony, co prowadzi do oddalenia kasacji (art. 393¹² w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 czerwca 2000 r.). Z przyczyn powyższych i uwzględniając postanowienia art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i

rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. Nr 48, poz. 554) orzeczono, jak w sentencji wyroku.