



Sygn. akt II CK 248/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. D.

przeciwko Polskim Kolejom Państwowym - Spółce Akcyjnej Centrali Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 listopada 2005 r., kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 28 października 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację i nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 marca 2004 r. Sąd Okręgowy w P. uwzględnił powództwo D. D. przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. Centrali Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w P. o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę własności działki gruntu w O. przy ul. C., zabudowanej parterowym budynkiem mieszkalnym bliżej opisanym w wyroku.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka wraz z rodzicami i rodzeństwem od 1960 r. mieszkała w przedmiotowej nieruchomości należącej do P.K.P. S.A, które są

użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku. Od dnia 1 lipca 1968 r. ojca powódki, który był pracownikiem P.K.P., łączyła z pracodawcą umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego budynek na tej nieruchomości. Powódka, mimo zawarcia związku małżeńskiego, mieszkała w spornym lokalu z rodzicami, a po ich śmierci z bratem, a jej mąż i córka zajmowali inny lokal mieszkalny. Po śmierci brata w 2001 r. powódka nadal mieszkała w przedmiotowej nieruchomości. W dniu 16 kwietnia 2002 r. zwróciła się do strony pozwanej o sprzedaż jej budynku wraz z działką gruntu. Strona pozwana odmówiła, wzywając ją do opuszczenia budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powódka na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu a na podstawie art. 41-44 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948 ze zm., powoływanej dalej jako „ustawa o komercjalizacji P.K.P.”), w związku z art. 66 k.c. i art. 70 k.c. przysługuje jej prawo kupna tego lokalu wraz z działką gruntu oraz roszczenie do strony pozwanej o realizację tego prawa.

W wyniku apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 października 2004 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo.

Sąd odwoławczy stwierdził, że przepisy art. 41-44 ustawy z 8 września 2000r. o komercjalizacji P.K.P., przewidujące określony tryb sprzedaży lokali przez P.K.P. i przyznające pierwszeństwo ich nabycia między innymi najemcom, nie nakładają na P.K.P. obowiązku sprzedaży konkretnego lokalu jego najemcy ani nie przyznają najemcy roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży. W rozpoznawanej sprawie ponadto bezsporne jest, że strona pozwana w ogóle nie przeznaczyła do sprzedaży przedmiotowego lokalu ani nie wszczęła trybu sprzedaży określonego w art. 43 ustawy o komercjalizacji P.K.P., a zatem brak podstaw do uwzględnienia żądania powódki.

W kasacji od powyższego wyroku opartej na obu podstawach przewidzianych w art. 393¹ k.p.c., powódka w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. w związku z art. 44 ust.1 i art. 42 ust. 1 pkt.1-3, w związku z art. 81 ust.1 ustawy o komercjalizacji P.K.P. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i w wyniku tego przyjęcie, że powódce nie przysługuje roszczenie o nabycie przedmiotowego lokalu oraz naruszenie art. 43 tej ustawy przez przyjęcie jako bezspornej okoliczności nie zastosowania przewidzianego w nim trybu w sprawie. W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 382 i art. 386 § 1 i 4 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. przez brak

kontroli instancyjnej w odniesieniu do ustalenia, że pozwany nie zamierzał sprzedać spornego lokalu i nie wszczął trybu jego sprzedaży określonego w art. 43 ustawy o komercjalizacji P.K.P.

Rozpoznając kasację, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie tej ustawy, Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 41-47a oraz art. 81 ustawy o komercjalizacji P.K.P. przewidują możliwość wyodrębniania i sprzedaży przez P.K.P. należących do nich lokali mieszkalnych oraz ustanawiają tryb takiej sprzedaży i określają skutki nie sprzedania lokali, z powodu braku nabywców.

Zgodnie z art. 41 ustawy P.K.P. prowadzi działalność w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali i sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych a tryb sprzedaży określa art. 43 stanowiąc, że o przeznaczeniu do sprzedaży lokali P.K.P. zawiadamia na piśmie osoby, o których mowa w art. 42, to jest te, którym przysługuje prawo nabycia lokalu (między innymi najemcy i osoby, które po śmierci najemcy wstąpiły w stosunek najmu). W zawiadomieniu takim powinna być określona cena lokalu, wartość prawa do gruntu, przewidziany termin zawarcia umowy oraz skutki niezłożenia oświadczenia przez uprawnionego o zamiarze nabycia lokalu. Uprawniony powinien w terminie sześciu miesięcy złożyć pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu. Ponadto P.K.P. ma obowiązek podania do publicznej wiadomości, w sposób zwyczajowo przyjęty, wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży i wywiesić taki wykaz w siedzibie właściwej jednostki organizacyjnej (art. 43 ust. 5). Stosownie do art. 44 ustawy, P.K.P. dokonuje sprzedaży lokali w drodze umowy, na wniosek osoby, o której mowa w art. 42. W przepisie art. 42 ust. 4 ustawy przyznano osobom wymienionym w art. 42 ust. 1, prawo pierwszeństwa w nabyciu lokali, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie o komercjalizacji P.K.P. Lokale niesprzedane z powodu niezłożenia pisemnych oświadczeń woli w trybie art. 43 przez osoby uprawnione do nabycia lokali, P.K.P. przekazuje gminom w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2006 r., a w warunkach określonych w art. 81 ust. 2 P.K.P. przysługuje wobec gminy roszczenie o zawarcie umowy przekazania nieruchomości.

Z regulacji powyższej wynika, że ustawodawca wprowadził określony tryb sprzedaży przez P.K.P. należących do nich lokali mieszkalnych i określił osoby, którym przysługuje prawo nabycia takich lokali a niektórym uprawnionym, wymienionym w art. 42 ust. 1, przyznał prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, nadając temu prawu takie rozumienie, jak przyjęte w ustawie o g.n. Z przepisów tych, wbrew stanowisku skarżącej, nie wynika obowiązek P.K.P. przeznaczenia do sprzedaży określonych lokali a istnienia takiego obowiązku nie można domniemywać. Stanowiłby on bowiem daleko idące ograniczenie prawa własności a zgodnie z art. 64 ust. 3 w związku z art. 21 Konstytucji R.P., ograniczenie takie jest dopuszczalne tylko w szczególnych wypadkach, określonych w ustawie. Przepisów ograniczających prawo własności nie można wyklądać w sposób rozszerzający, co w odniesieniu do omawianych przepisów ustawy o komercjalizacji P.K.P. oznacza, że skoro ustawodawca nie nałożył w nich wyraźnie na P.K.P. obowiązku sprzedaży określonych mieszkań, to nie można obowiązku takiego wywodzić z przepisów przyznających innym osobom uprawnienia do nabycia lokali i prawo pierwszeństwa.

Regulacja zawarta we wskazanych wyżej przepisach oznacza jedynie, że jeżeli P.K.P. zamierza sprzedać określony lokal, to musi uczynić to w sposób wskazany w tych przepisach i na rzecz osób, w nich określonych. Jednakże tryb ten uruchamia dopiero wola właściciela - P.K.P. przeznaczenia do sprzedaży konkretnego lokalu. Wtedy może też być zrealizowane prawo najemcy lub innych uprawnionych do nabycia lokalu a także przyznane niektórym z nich prawo pierwszeństwa. Stwierdzić zatem trzeba, że zarówno osoba uprawniona do nabycia lokalu, wskazana w art. 42 ust.1, ust. 1a i ust. 2 ustawy, jak i osoba, której zgodnie z art. 42 ust.4 przysługuje prawo pierwszeństwa, mogą te prawa realizować dopiero wtedy, gdy P.K.P. podejmie decyzję o sprzedaży lokalu i wdroży procedurę przewidzianą w art. 43 ustawy. P.K.P. nie może sprzedać lokalu poza wskazaną wyżej procedurą a zatem nie tylko nie ma obowiązku, ale przede wszystkim nie ma prawa sprzedać lokalu na żądanie nawet osoby uprawnionej do jego nabycia, jeżeli odpowiedni tryb sprzedaży nie został wszczęty.

Wykładni tej nie zmienia treść art. 81 ustawy o komercjalizacji P.K.P., który reguluje jedynie sytuację prawną lokali niesprzedanych przez P.K.P. z powodu nie wyrażenia woli ich nabycia przez osoby uprawnione. Z regulacji tej należy wyprowadzić wniosek, że P.K.P. nie może przekazać gminie lokali, co do których nie wszczęła określonego w art. 43 trybu sprzedaży. Oznacza to, że co do zasady, P.K.P. w określonym w ustawie terminie powinny wszcząć procedurę sprzedaży w stosunku do

wszystkich lokali, które mogą jej podlegać i które chcą zbyć. Przepis ten jednak, nawet przy najszerszej wykładni, nie może stanowić podstawy do kreowania po stronie uprawnionego nabywcy roszczenia o sprzedaż lokalu. Nie ma także podstaw do zgłaszanych w kasacji sugestii, że osoba uprawniona może zostać celowo pominięta przy sprzedaży lokalu, jeżeli P.K.P. uznają, że nie jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 42 ustawy. Właśnie obowiązek wszczęcia przez P.K.P. trybu sprzedaży przewidzianego w art. 43 ustawy chroni prawa takich osób i możliwość ich ujawnienia, skoro P.K.P. ma obowiązek podać do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży a także wywiesić go w siedzibie właściwej jednostki organizacyjnej. Ma to umożliwić osobom uprawnionym, którym P.K.P. nie wysłało zawiadomień w trybie art. 43 ust. 1 i 2 ustawy, zgłoszenie swoich uprawnień i ubieganie się o ich realizację.

W świetle powyższej wykładni art. 42 i art. 43 ustawy o komercjalizacji P.K.P., dla realizacji wskazanych w pozwie uprawnień powódki przede wszystkim konieczne było wszczęcie przez stronę pozwaną w odniesieniu do spornego lokalu procedury sprzedaży przewidzianej w art. 43 ustawy. Zgodnie z art. 6 k.c. okoliczność tę powinna udowodnić powódka, której roszczenie może zostać zrealizowane tylko przy zajściu tej okoliczności a więc wywodzą się z niej wskazane w pozwie skutki prawne. Możliwość jej udowodnienia przez skarżącą wynika ze wskazanego wyżej obowiązku P.K.P. publicznego ogłaszania i wywieszania list lokali przeznaczonych do sprzedaży. Powódka nie tylko okoliczności tej nie udowodniła, ale nie twierdziła nawet, że miała ona miejsce. Strona pozwana już przed Sądem pierwszej instancji oświadczyła, że nie przeznaczyła do sprzedaży spornego lokalu i nie wszczęła w stosunku do niego procedury określonej w art. 43 ustawy. Powódka temu nie zaprzeczyła, co zgodnie z art. 230 k.p.c. dawało Sądowi Apelacyjnemu podstawę do uznania tej okoliczności za przyznaną a więc bezsporną. Z tych względów za nieuzasadnione należy uznać zarzuty kasacji w tym przedmiocie.

Stwierdzenie, że nie została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 43 ustawy stanowiło wystarczającą podstawę do oddalenia powództwa zmierzającego do zobowiązania strony pozwanej do sprzedaży objętego pozwem lokalu mieszkalnego.

Nie ma zatem potrzeby szczegółowego odnoszenia się do zagadnienia, jakie skutki prawne dla osoby uprawnionej rodzi przyznanie jej prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu, o którym mowa w art. 42 ust. 4 ustawy o komercjalizacji P.K.P. Można jedynie stwierdzić, że skoro ustawodawca określając to prawo odwołał się do podobnej

regulacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, to do jego rozumienia należy stosować wykładnię taką, jaką Sąd Najwyższy zastosował do przepisu art. 34 ust.1 pkt. 2 u.g.n., a wcześniej do art. 23 ust. 4 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Jak wskazał w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 lipca 1992 r. III CZP 62/92 (OSNCP 1992, nr 12, poz. 214) oraz wyrokach z dnia 19 grudnia 2000 r. V CKN 180/00 (nie publ.) i z dnia 12 marca 2003 r. III CKN 857/00 (nie publ.), z powyższych przepisów przyznających uprawnionym prawo pierwszeństwa nie wynika dla nich roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie zobowiązujące właściciela do sprzedaży. Polega ono na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tą samą rzecz i opiera się nie na uprawnieniu, lecz na zakazie zadysponowania przez właściciela rzeczą w sposób naruszający prawo pierwszeństwa. Nie wynika zatem z niego roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściciela przeznaczona do sprzedaży.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² k.p.c. oddalił kasację jako nieuzasadnioną.