



Sygn. akt I CSK 137/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 sierpnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa J.P.  
przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę [...] z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej B. Spółki z o.o. o stwierdzenie naruszenia interesu prawnego, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 sierpnia 2009 r., skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 października 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i odstępuje od obciążenia powódki kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka w pozwie złożonym przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie [...] wniosła o ustalenie, że w procesie zbycia lokalu mieszkalnego nr 12, położonego w budynku przy ul. G. 173a w W., którego była najemcą, doszło do naruszenia jej interesu prawnego przez pozbawienie możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 25.04.2008 r. powództwo oddalił, ustalając co następuje:

Na podstawie przydziału mieszkania z dnia 9 listopada 1965 r., w dniu 17 listopada 1965 r. ZPO - przedsiębiorstwo państwowe (obecnie: C. - przedsiębiorstwo państwowe w upadłości) zawarło jako wynajmujący umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 12 położonego przy ul. G. 173a w W. z powódką J.P.

Po przeprowadzeniu przetargów, dokonaniu ogłoszeń w prasie, aktem notarialnym z dnia 31 grudnia 1997 r. C. -przedsiębiorstwo państwowe (w których imieniu działał zarządca komisaryczny przedsiębiorstwa) przeniosły prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. G. 173a, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 85/1 z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadził księgę wieczystą KW nr [...], o powierzchni 1.507 m<sup>2</sup> oraz własność znajdującego się na gruncie budynku ośmiokondygnacyjnego (składającego się z 64 samodzielnych lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych) o powierzchni ogólnej 2.470 m<sup>2</sup> oraz udział 0,9749 w prawie użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. G. 175, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2 z obrębu 3-05-07, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadził księgę wieczystą KW nr [...], o powierzchni 439 m<sup>2</sup> oraz taki sam udział we własności znajdującego się na gruncie przedmiotowej nieruchomości budynku ośmiokondygnacyjnego (składającego się z 66 samodzielnych lokali mieszkalnych i 4 lokali użytkowych) o powierzchni ogólnej 2.983,86 m<sup>2</sup> oraz prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. G. 175 w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 3/1 z obrębu [...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadził księgę wieczystą KW nr [...], o powierzchni 302 m<sup>2</sup> - w drodze sprzedaży na rzecz B. sp. z

o.o. Lokale nr 57 i 63 w budynku przy ul. G. 175 zostały sprzedane i stanowią przedmiot odrębnej własności. W § 9 umowy nabywca B. sp. z o.o. zobowiązała się do sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowych budynkach najemcom tych lokali\_za cenę 320 zł/m<sup>2</sup> do dnia 15 stycznia 1998 r.

Przed sprzedażą powyższych nieruchomości C. - przedsiębiorstwo państwowe wywieszało ogłoszenia na klatkach schodowych, zarówno o możliwości sprzedaży lokali na rzecz najemców (były w tym celu organizowane zebrania), jak i o sprzedaży budynków. Mieszkańcy zamierzali nawet kupić budynki.

Pismem z dnia 21 czerwca 1999 r. B. sp. z o.o. zaoferowała J.P. sprzedaż zajmowanego przez nią lokalu nr 12 przy ul. G. 173a za cenę 1.100 zł/m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 1 lipca 2002 r. nowi właściciele przedmiotowej nieruchomości: L. i J.B. (którzy nabyli ją w 2000 r. od B. sp. z o.o.) zaoferowali J.P. sprzedaż zajmowanego przez nią lokalu za cenę 1.400 zł/m<sup>2</sup>.

Ponad 80 najemców, czyli ponad połowa, wykupiło lokale w budynkach przy ul. G. 173a i 175 po cenie 320 zł/m<sup>2</sup>.

W lokalu nr 12 przy ul. G. 173a nadal zamieszkuje J.P. Nie wyraziła ona zgody na zakup lokalu na oferowanych jej warunkach. C. - przedsiębiorstwo państwowe znajdują się obecnie w upadłości.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy podniósł w pierwszej kolejności brak legitymacji biernej pozwanego Skarbu Państwa. Sprzedaży przedmiotowych nieruchomości dokonało przedsiębiorstwo państwowe jako odrębna osoba prawna będąca użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku. Tego stwierdzenia nie zmienia wyznaczenie przez Wojewodę zarządcy komisarycznego. Przedsiębiorstwo to istniało i istnieje nadal (obecnie w upadłości). Powódka wiąże swoje roszczenie z działaniami przedsiębiorstwa państwowego, a nie Skarbu Państwa. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo także merytorycznie nie jest uzasadnione. Powoływanie się powódki na przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu

Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001, nr 4, poz. 24 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315) jest nie uzasadnione, gdyż przepisy te nie obowiązywały w chwili zbywania nieruchomości przez zarządcę komisarycznego. Pierwszeństwo przewidziane w art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) dotyczyło zaś lokalu w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Tę ocenę prawną podzielił Sąd Apelacyjny, który wyrokiem z dnia 15.10.2008 r. oddalił apelację powódki.

We wniesionej skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 67 ust. 1 i art. 66 ust. 2 związku z art. 21 ustawy z dnia 25.09.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych przez ich błędną wykładnię; art. 417 w związku z art. 361 § 1 k.c. przez niezastosowanie; art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 28.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, a nadto naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wskazując na powyższe domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Punktem wyjścia do rozpoznania zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej jest stwierdzenie, że żądanie powódki zostało określone, jako ustalenie, iż w procesie zbycia lokalu mieszkalnego nr 12, położonego przy ul. G. 173a w W., którego jest najemcą, doszło do naruszenia jej interesu prawnego w ten sposób, że została ona pozbawiona możliwości skorzystania z pierwszeństwa nabycia tego lokalu. Przedmiotowe żądanie zostało uzasadnione przede wszystkim przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabycia własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315). W szczególności art. 4 ust. 1 tej ustawy stanowi, że jeżeli w tzw. procesach przekształceniowych, do których zaliczono: przekazanie mienia jednostkom samorządu terytorialnego, likwidację, zbywanie, komercjalizację, prywatyzację i upadłość, dany lokal przestał być

mieszkaniami zakładowymi, to osobie fizycznej zajmującej ten lokal na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej, przysługuje pierwokup. Prawo pierwokupu przysługuje, jeżeli we wskazanych procesach przekształceniowych zostało naruszone w szczególności pierwszeństwo tej osoby fizycznej, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.) względnie naruszono interes prawny tej osoby fizycznej (art. 4 ust. 2 ustawy z 7.07.2005 r.). Jednocześnie ustawodawca przyjął, że stwierdzenie naruszenia tego prawa lub prawnego interesu osoby fizycznej wymaga prejudykatu, w postaci prawomocnego orzeczenia sądowego.

Te uregulowania prawne stanowią podstawę żądania powódki, co do którego podstawę faktyczną stanowią następujące, bezsporne ustalenia: powódka od 1965 r. jest najemczynią lokalu nr 12; lokal ten był mieszkaniem zakładowym, jako znajdujący się w budynku będącym własnością przedsiębiorstwa państwowego - „C.”; w dniu 31.12.1997 r. zarządca komisaryczny tego przedsiębiorstwa sprzedał m.in. ten budynek wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu na rzecz spółki B.; w 2000 r. nastąpiła dalsza sprzedaż tej nieruchomości; powódka nadal zamieszkuje w tym lokalu i nie wyraziła zgody na zakup lokalu na zasadach oferowanych przez spółkę B., jak i obecnych właścicieli; przedsiębiorstwo państwowe „C.” jest obecnie w upadłości.

2. Niezbyt klarowne uregulowania ustawy z dnia 7.07.2005 r. są źródłem wielu wątpliwości. Jedną z nich jest odpowiedź na pytanie, przeciwko komu należy wytoczyć powództwo o ustalenie, że nastąpiło naruszenie pierwszeństwa w nabyciu lokalu względnie doszło do naruszenia interesu prawnego osoby fizycznej; logika wskazuje, że osobą legitymowaną biernie w takim procesie jest podmiot, który np. dokonał zbycia nieruchomości naruszając prawo względnie dokonał – z naruszeniem pierwszeństwa – przekazania nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego. Należy jednak zauważyć, że wskazanie takiego podmiotu w razie likwidacji, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości nie jest już tak oczywiste. Zagadnienie legitymacji biernej w procesie o ustalenie naruszenia prawa na tle

ustawy z dnia 7.07.2005 r. (...) było już przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28.02.2008 r. III CZP 147/07 (OSNC 2009, nr 3, poz. 40). Uchwała ta została podjęta w sprawie, w której Skarb Państwa nieodpłatną umową przeniósł na rzecz gminy własność nieruchomości zabudowanej. Sąd Najwyższy stwierdził, że w procesie o ustalenie naruszenia prawa, wszczętym przez najemcę lokalu mieszkalnego na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 197, poz. 1315) legitymowaną biernie jest tylko jednostka samorządu terytorialnego, na rzecz której Skarb Państwa zbył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym.

Uzasadniając to stanowisko Sąd Najwyższy podniósł, że okoliczność, iż nabywca tj. gmina nie jest sprawcą naruszenia prawa lub interesu prawnego nie ma decydującego znaczenia. Rzecz w tym, że we wskazanej ustawie przyznano osobom fizycznym zajmującym sprzedawany lokal rekompensatę uszczerbku ich praw podmiotowych w postaci prawa pierwokupu skutecznego wobec nabywcy, gdy ten podejmie decyzję o sprzedaży. Zasadność tego stanowiska potwierdza art. 4 ust. 8 ustawy. Stanowi on, że w przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo pierwokupu, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W konsekwencji oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu powoduje dojście do skutku umowy między uprawnionym a zobowiązanym, dlatego jest zrozumiałe, że wyrok sądu stwierdzającego naruszenie prawa lub interesu prawnego musi wiązać strony umowy zawieranej przez wykonanie tego prawa. Art. 4 ust. 4 ustawy nie daje podstaw do przyjęcia poglądu, że zachodzi tu rozszerzona prawomocność tego wyroku.

Stanowisko to należy podzielić. Należy przecież zauważyć, że uwzględnienie powództwa o ustalenie naruszenia prawa lub interesu prawnego - jako prejudykat przesądza o tym, że osobie uprawnionej przysługuje pierwokup. Charakter tego prawa decyduje o sposobie jego realizacji, polegającej na jednostronnym ukształtowaniu stosunku prawnego wynikającego z umowy zawartej przez nabywcę (lub dalszego nabywcę) z osobą trzecią. Stwierdzenie naruszenia

prawa, które nastąpiło we wcześniejszej fazie przekształceń, stanowi warunek prawny wykonania pierwokupu dokonywanego bez udziału pierwotnego właściciela. Pierwotny właściciel, z uwagi o na to, że nabywcy przysługuje stosownie do art. 4 ust. 8 ustawy, odszkodowanie od podmiotu, który naruszył pierwszeństwo najemcy, może wystąpić w procesie jako interwenient uboczny.

3. Odnosząc te rozważania do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że legitymację bierną w procesie o ustalenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, wszczętym na podstawie art. 4 ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie (...) posiada obecny właściciel nieruchomości zabudowanej, w której znajduje się lokal zajmowany przez powódkę. Legitymacji tej nie ma, ani poprzedni nabywca, tj. Spółka B., ani syndyk masy upadłości przedsiębiorstwa państwowego „C.”, ani tym bardziej Skarb Państwa – Wojewoda. Podnoszone w skardze kasacyjnej okoliczności, tj. zatwierdzenie planu naprawczego zarządcy komisarycznego przedsiębiorstwa państwowego „C.” mogłoby mieć ew. znaczenie w procesie odszkodowawczym, natomiast w żaden sposób - jak to wykazano – nie mogą wskazywać na przypisanie legitymacji biernej Skarbowi Państwa – Wojewodzie w procesie o ustalenie.

W świetle tych okoliczności zbędne jest rozważanie, czy powódce przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., skargę kasacyjną należało oddalić.

jz