



Sygn. akt II CSK 629/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)
SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Mieczysława P.
przeciwko Powiatowi B.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2010 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 czerwca 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną; przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Ł. adwokatowi Jolancie K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – sporządzenia i wniesienia skargi kasacyjnej.

Uzasadnienie

Powód Mieczysław P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Powiatu B. kwoty 120.000 zł tytułem odszkodowania za pozbawienie go pierwszeństwa w nabyciu mieszkania zakładowego wraz z przynależnościami na podstawie art. 36 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskutek naruszenia art. 34 ust. 1 pkt 3 tejże ustawy.

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 5 marca 2009 r. oddalił powództwo. Sad ten poczynił następujące ustalenia.

Powiat B. był właścicielem zabudowanej nieruchomości o powierzchni 2,98 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta. Budynek położony na tej nieruchomości początkowo był budynkiem inwentarskim Technikum Rachunkowości Rolnej. Po dokonaniu jego modernizacji w latach 1964-1965, mieścił się w nim internat szkolny, w którym zaadaptowano część pomieszczeń na mieszkania pracownicze.

Powód od 1 września 1985 r. do 25 sierpnia 1994 r. tj. do dnia przejścia na rentę pracował jako nauczyciel w Zespole Szkół Rolniczych w W. i decyzją z dnia 3 grudnia 1985 r. Wydział Rolnictwa Gospodarki Żywnościowej i Leśnictwa Urzędu Wojewódzkiego w S. przydzielił mu na czas określony, tj. na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie mieszkania funkcyjnego, albo na czas trwania stosunku pracy lokal Nr 3 o powierzchni 33 m² w wyżej opisanym budynku. Powód bez podstawy prawnej i bez uzyskania zgody właściciela powiększył zajmowany lokal, poprzez zajęcie sąsiedniego, opuszczonego pomieszczenia, zajmowanego wcześniej przez innego nauczyciela. W dniu 1 października 1990 r. zawarta została z nim nowa umowa najmu na lokal o powierzchni 66 m², który w rzeczywistości ma powierzchnię 75 m², co stwierdzono dopiero w dniu 20 maja 1993 r. Lokal jest usytuowany w narożniku posesji, ma odrębne wejście prosto z ulicy i odrębne instalacje – c.o. i energetyczną.

Dyrektor Zespołu Szkół Rolniczych w W. zlikwidował z dniem 1 lipca 1995 r. internat szkolny wobec braku chętnych do zamieszkania i w latach 1995-1996 pomieszczenia mieszkalne internatu zostały zaadoptowane na sale lekcyjne.

Powód nadal użytkuje przydzielony mu lokal razem z żoną. Nie ustanowiono dotychczas odrębnej własności tego lokalu.

W dniu 4 lipca 2003 r. zarząd Powiatu B. wygasił z urzędu trwały zarząd, ustanowiony na nieruchomości gruntowej, na której znajdował się rzeczowy budynek i w dniu 6 lipca 2004 r. wypowiedziano powodowi umowę najmu w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Strona pozwana zaproponowała powodowi lokal zamienny położony w B. w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych, ale powód nie przyjął tej propozycji ze względu na mniejszą powierzchnię i brak odrębnej instalacji c.o.

Powództwo Zarządu Powiatu o wydanie nieruchomości i opróżnienie lokalu skierowane przeciwko powodowi zostało prawomocnie oddalone, przy czym przestankowo sąd uznał wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne.

Rada Powiatu w B. w lipcu 2004 r. podjęła decyzję o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu. Sporządzono wykaz nieruchomości stanowiących własność Powiatu, przeznaczonych do sprzedaży na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wykaz publikowany był przez 21 dni od 28 lipca do 17 sierpnia 2004 r.

Powód był zainteresowany nabyciem lokalu, w którym zamieszkiwał w drodze bezprzetargowej i zwracał się w tej sprawie pisemnie do Starosty Powiatu B. Jego wniosek został rozpatrzony negatywnie. Pozwany ogłosił przetarg nie informując o tym powoda. Nabywca nieruchomości został wyłoniony w wyniku trzeciego przetargu, który odbył się w dniu 2 czerwca 2005 r. Był nim Leon S. z K., któremu w 2007 r. sprzedano całą nieruchomość.

Powód twierdził, że nie posiada innego lokalu mieszkalnego, ale jest właścicielem zabudowanej domem nieruchomości o pow. 0,56 ha, położonej w miejscowości D., gmina N. , powiat G. Powództwo wytoczone przez powoda o ustalenie nieważności przetargu przeprowadzonego przez Starostwo Powiatowe w B. na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wyrokiem z dnia 7 listopada 2006 r. zostało oddalone, a powód nie zaskarżył wyroku.

W ocenie Sądu Okręgowego lokalu zajmowanego przez powoda nie można klasyfikować oddzielnie od całości obiektu, gdyż lokal nie został wyodrębniony. Budynek jako całość nie spełniał wymogów budynku mieszkalnego w rozumieniu

przepisów prawa budowlanego, gdyż zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych za budynki mieszkalne uważa się także obiektu budowlane, w których co najmniej połowa powierzchni była wykorzystywana na cele mieszkalne, w innym przypadku budynek jest klasyfikowany jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W spornym budynku zdecydowanie mniej niż połowa powierzchni była wykorzystywana na cele mieszkalne. W budynku tym znajduje się tylko jeden lokal, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 34 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jedynie zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie może nastąpić z pominięciem prawa pierwszeństwa przysługującego najemcom zajmującym lokale na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Apelacje powoda od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 26 czerwca 2009 r.

Sąd Apelacyjny powołując się na wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r. (III CKN 295/97, OSNC z 1998 r., nr 3, poz. 50) i z dnia 6 października 2000 r. (IV CKN 119/00, LEX nr 52516) oraz na stanowisko doktryny uznał, że tylko lokal stanowiący odrębny przedmiot własności może być zbyty w drodze bezprzetargowej. Natomiast, gdy zbywana jest cała nieruchomość, na której posadowiony jest budynek, w którym znajdują się niewyodrębnione lokale zamieszkiwane przez najemców, dochodzi do zbycia całej nieruchomości w drodze przetargu i najemcom poszczególnych lokali nie służy prawo pierwszeństwa określone w art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Lokal zajmowany przez powoda nie został wyodrębniony z własności budynku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że budynek w którym powód zajmuje lokal nie ma charakteru budynku mieszkalnego, gdyż zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych budynki mieszkalne według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, są to obiekty budowlane, których

co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele niemieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem (Dz.U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1317). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód zajmuje 93,36 m² z ogólnej powierzchni budynku wynoszącej 574,29 m². Nie ma podstaw do traktowania budynku sprzedawanego wraz z nieruchomością przez stronę pozwaną jako budynku mieszkalnego. Skoro jest to budynek niemieszkalny nie ma do niego zastosowania pierwszeństwo określone w art. 34 i 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W art. 34 tej ustawy ustawodawca posługuje się pojęciem nieruchomości. Zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak i budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli stanowią odrębny do gruntu przedmiot własności. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma żadnej wątpliwości, że pomieszczenia zajmowane przez rodzinę powoda stanowią część budynku trwale związanego z gruntem, a więc budynek wraz z gruntem jest nieruchomością, która może być przedmiotem sprzedaży. Natomiast pomieszczenia powoda są częścią budynku i częścią nieruchomości. Nie zostały prawnie wyodrębnione na podstawie art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) jako oddzielny przedmiot własności. Nie są nieruchomością w rozumieniu art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która może być przedmiotem obrotu. Bezprzedmiotowe są twierdzenia powoda o tym, że istnieje możliwość wyodrębnienia zajmowanego przez niego lokalu, gdyż to od woli właściciela zależy czy chce sprzedać całą nieruchomość, czy też dokonywać najpierw wyodrębnienia lokalu i dopiero dokonania oddzielnej sprzedaży nieruchomości budynkowej i nieruchomości lokalowej.

Powód nigdy wcześniej nie ubiegał się o wyodrębnienie zajmowanego przez siebie lokalu, a zatem w dacie sprzedaży nie służyło mu prawo pierwszeństwa i nie ma podstaw do domagania się odszkodowania.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powód zarzucił naruszenie prawa materialnego: art. 1, art. 2 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 8 ust. 1 i 3

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 2000 ze zm.), art. 34 i 36 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603) przez ich błędną wykładnię. Zarzucił także naruszenie przepisów postępowania, które wywarło istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. przez oddalenie apelacji, choć była ona uzasadniona, art. 386 § 2 k.p.c. w związku z art. 379 pkt 5 k.p.c. i art. 386 § 4 k.p.c. przez to, że przepisów tych Sąd nie zastosował.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że w chwili sprzedaży przez pozwanego nieruchomości powód był najemcą lokalu mieszkalnego, jedynego zresztą lokalu mieszkalnego w budynku posadowionym na sprzedawanej nieruchomości, a najem był nawiązany na czas nieoznaczony. Wynika z tego, że powód spełniał przesłankę określoną w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 34 ust. 1 tej ustawy powodowi przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Jednakże pierwszeństwo dotyczyło całej zbywanej przez pozwanego nieruchomości, a nie jego części. Trafnie uznał Sąd Apelacyjny, że zajmowany przez powoda lokal nie mógł być przedmiotem pierwszeństwa, gdyż nie stanowił odrębnej nieruchomości i jako część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.).

Powód nigdy nie aspirował do nabycia całej nieruchomości. Dochodzonego przez niego w niniejszym procesie roszczenie odszkodowawcze nie dotyczy odszkodowania z tytułu pominięcia jego pierwszeństwa w nabyciu całej nieruchomości lecz odszkodowania z tytułu pominięcia pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Z uzasadnienia skargi kasacyjnej zdaje się wynikać, że powód uważa, iż obowiązkiem pozwanego było wyodrębnienie z nieruchomości gruntowej lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powoda i ustanowienie odrębnej własności lokalowej, wówczas powstałaby nieruchomość do której powód mógłby zrealizować swoje pierwszeństwo w nabyciu. Jednakże skarżący nie wskazał normy prawnej z której wynikałby obowiązek pozwanego ustanowienia odrębnej nieruchomości lokalowej. Obowiązek taki nie został

nałożony powołanymi w odrębnej skardze kasacyjnej przepisami ustaw o własności lokali i o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny prawidłowo przyjął, że art. 34 i 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przyznają pierwszeństwa do nabycia części składowej rzeczy, która to część składowa nie może być odrębnym przedmiotem prawa własności. Nie ma tu błędu w wykładni tych przepisów. Zarzut błędnej interpretacji przepisów ustawy o własności lokali jest chybiony, gdyż w sprawie nie było potrzeby wykładni tych przepisów i Sąd Apelacyjny jej nie dokonywał.

Zarzut naruszenie art. 386 § 2 k.p.c. w związku z art. 379 pkt 5 k.p.c. i art. 386 § 4 k.p.c. opiera się na założeniu, że w sprawie zachodzi nieważność postępowania skutkiem pozbawienia powoda możliwości należytej obrony jego praw poprzez odmowę dopuszczenia dowodów z opinii biegłego z dziedziny budownictwa dla ustalenia samodzielnego lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powoda, charakteru budynku, w którym zamieszkuje powód i wreszcie wysokości szkody jaką poniósł. Prawo pierwszeństwa do nabycia lokalu nie przysługiwało powodowi dlatego, że lokal ten był niesamodzielny w sensie prawnym, stanowiąc tylko część składową nieruchomości. W tym stanie dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa dla ustalenia samodzielności lokalu i charakteru budynku był zbędny. Odmowa dopuszczenia tego dowodu nie tylko nie prowadziła do pozbawienia powoda możliwości należytej obrony jego praw i nieważności postępowania, ale w ogóle nie była uchybieniem procesowym. W sytuacji, w której ustalone zostało, że powodowi nie przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu lokalu, to na skutek braku realizacji nieistniejącego prawa nie mógł ponieść szkody. Sąd Apelacyjny trafnie oddalił apelację powoda, nie naruszając tym orzeczeniem art. 385 k.p.c.

Z powyższych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.