



Sygn. akt I CSK 19/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)  
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)  
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Jerzego B.i innych, przeciwko Skarbowi Państwa  
reprezentowanemu przez Ministra Skarbu Państwa  
i Bogusławowi J.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej: Teresy D., Janiny G. i  
Włodzimierza S.

o ustalenie prawa,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 lipca 2010 r.,  
skargi kasacyjnej powodów i interwenientów ubocznych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 14 października 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację od  
rozstrzygnięcia dotyczącego roszczenia o ustalenie oraz  
w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego  
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do**

**ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2007 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo trzydziestu powodów (przy udziale trojga interwenientów ubocznych po ich stronie) przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa oraz Bogusławowi J. o rozwiązanie zawartej w dniu 28 lutego 1996 r. umowy sprzedaży przez Skarb Państwa pozwanemu B. J. przedsiębiorstwa państwowego Drukarnia Oświatowa w Ł., w części dotyczącej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży prawa własności znajdującego się na nim budynku mieszkalnego w Ł.

przy ul. U. [...] oraz o ustalenie na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315 – dalej: „ustawa z dnia 7 lipca 2005 r.”), że przy sprzedaży tej nieruchomości doszło do naruszenia ich interesu prawnego.

Wyrokiem z dnia 14 października 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów i interwenientów ubocznych od tego wyroku a prawomocnym postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2009 r. odrzucił skargę kasacyjną powodów i interwenientów ubocznych w zakresie roszczenia o rozwiązanie umowy sprzedaży przez Skarb Państwa pozwanemu B. J. przedsiębiorstwa państwowego Drukarnia Oświatowa w Ł., w części dotyczącej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży prawa własności znajdującego się na nim budynku mieszkalnego w Ł. przy ul. U.[...].

W zakresie roszczenia o ustalenie, że przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości budynkowej doszło do naruszenia interesu prawnego powodów Sądy ustaliły między innymi, iż powodowie byli pracownikami wskazanego wyżej przedsiębiorstwa państwowego i na podstawie umów najmu zajmowali mieszkania zakładowe w budynku mieszkalnym w Ł. przy ul. U.[...]. Umową z dnia 28 lutego 1996 r. Skarb Państwa sprzedał przedsiębiorstwo to B. J. Przedmiotem umowy było przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., w skład którego wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 0,0991 ha w Ł. przy ul. U. [...] oraz prawo własności posadowionego na nim budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, w którym położone były mieszkania zakładowe zajmowane przez powodów. Powodowie występowali do pozwanego B. J. z wnioskami o wykup mieszkań. W chwili obecnej między nimi a właścicielem budynku istnieje silny konflikt, powodowie nie opłacają czynszu właścicielowi, przejęli zarząd nad budynkiem i samodzielnie nim gospodarują.

Oceniając roszczenie powodów o ustalenie, że przy sprzedaży nieruchomości budynkowej B. J. doszło do naruszenia ich interesu prawnego Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż opiera się ono na art. 4 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., która weszła w życie w dniu 19 września 2005 r. i znowelizowała między innymi ustawę 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. – dalej: „ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.”). W ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. zawarty jest także przepis intertemporalny – art. 6 nakazujący stosowanie przepisów tej ustawy do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed wejściem w życie tej ustawy. Powołując się na wynikającą z art. 3 k.c. zasadę nie działania prawa wstecz Sąd Okręgowy uznał, że przepisy obu ustaw: zarówno z dnia 15 grudnia 2000 r., jak i z dnia 7 lipca 2005 r. nie mają zastosowania do stanów prawnych powstałych przed ich wejściem w życie, a tym samym nie mają zastosowania do roszczenia powodów, bowiem obie ustawy weszły w życie kilka lat po zbyciu przedsiębiorstwa wraz z mieszkaniami zakładowymi zajmowanymi przez powodów. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powodowie nigdy nie nabyli uprawnień wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. gdyż w dniu wejścia w życie zarówno tej ustawy jak i ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. zamieszkiwany przez nich budynek nie stanowił już własności Skarbu Państwa ani państwowych osób prawnych, lecz był własnością osoby fizycznej. Ocena, czy doszło do naruszenia interesu prawnego najemcy powinna być, zdaniem Sądu Okręgowego, dokonywana według stanu faktycznego i prawnego z chwili zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa, przyznane ewentualnie później uprawnienia, których nie nabyli powodowie są bez znaczenia, gdyż brak związku przyczynowego pomiędzy faktem zbycia przedsiębiorstwa a sytuacją powodów w późniejszym okresie, a wszelkie rozważania jak wyglądałaby sytuacja prawna powodów, gdyby nie doszło do sprzedaży przedsiębiorstwa w lutym 1996 r. mają charakter czysto hipotetyczny.

Sąd Apelacyjny rozważając zarzuty apelacji powodów i interwenientów ubocznych dotyczące roszczenia o ustalenie opartego na art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przepisy tej ustawy nie mają w sprawie zastosowania i roszczenie określone w jej art. 4 powodom nie przysługuje. Uznał, że z treści art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. wynika, iż ma ona zastosowanie do dawnych mieszkań zakładowych, które status taki posiadały w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a więc

w lutym 2001 r., bowiem ustawa ta regulowała zbywanie na preferencyjnych zasadach tzw. mieszkań zakładowych. Stwierdził, że regulacja zawarta w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. nie ma zastosowania do mieszkań zajmowanych przez powodów, które pięć lat przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zostały zbyte pozwanemu B. J. Skoro w dniu wejścia w życie tej ustawy mieszkania powodów nie były już własnością przedsiębiorstwa państwowego ani innych podmiotów wymienionych w art. 2 ust. 1 tej ustawy, lecz stanowiły własność osoby fizycznej, to przy zbywaniu budynku mieszkalnego dawnego przedsiębiorstwa państwowego Drukarnia Oświatowa w Ł. nie mogło dojść do naruszenia interesu prawnego najemców lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., bowiem lokale mieszkalne powodów nie spełniały w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. kryteriów mieszkania, w rozumieniu art. 2 ust. 3 tej ustawy. Powodom nie przysługiwało zatem uprawnienie do nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych określonych w tej ustawie ani prawo pierwszeństwa w niej ustanowione. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. dotyczy naruszeń zaistniałych przy stosowaniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., która nie mogła mieć zastosowania do nabycia lokali przez powodów wobec wcześniejszego zbycia budynku pozwanemu B. J. Sąd stwierdził też, że w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. chodzi o sprawy wszczęte i niezakończone, w których osoby uprawnione ubiegają się o preferencyjne nabycie mieszkania w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a skoro uprawnienie takie powodom nie przysługuje, nie ma spraw wszczętych z ich wniosku o preferencyjne nabycie lokalu mieszkalnego, do załatwienia których miałby zastosowanie art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., a zatem art. 6 ustawy także nie ma zastosowania.

W skardze kasacyjnej powodów i interwenientów ubocznych w zakresie dotyczącym roszczenia o ustalenie zarzucono naruszenie art. 4 ust. 4 w zw. z art. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. przez ich niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego, mimo że w wyniku sprzedaży budynku mieszkalnego, w którym powodowie zajmują mieszkania doszło do naruszenia ich interesu prawnego a przepis ten dotyczy mieszkań, które w procesie zbywania przestały być mieszkaniami zakładowymi i nie precyzuje czasowo przeszłości, w której to

nastąpiło; naruszenie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. przez błędną wykładnię w wyniku przyjęcia, że odwołanie się w tym przepisie do art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. oznacza, iż ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. ma zastosowanie jedynie do mieszkań, które były własnością przedsiębiorstw państwowych jeszcze w dniu 7 lutego 2001 r., choć ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. nie przewiduje żadnego ograniczenia czasowego co do jej wstecznego działania oraz naruszenie art. 3 k.c. przez niezastosowanie go do ustawy, której brzmienie i cel nakazują stosowanie wstecz. Wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

Pozwany Skarb Państwa wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozstrzygnięciu sporu będącego przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego o ustalenie, że przy sprzedaży przez Skarb Państwa pozwanemu B. J. budynku mieszkalnego, w którym powodowie zajmują lokale mieszkalne na podstawie umów najmu, doszło do naruszenia interesu prawnego powodów, decydujące znaczenie ma ustalenie zakresu stosowania oraz wykładnia art. 4 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., stanowiących podstawę prawną powyższego roszczenia zgłoszonego w toku sprawy z zachowaniem terminu prekluzyjnego przewidzianego w art. 4 ust. 7 tej ustawy.

Ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. jest ustawą zmieniającą przepisy różnych, wskazanych w niej ustaw, w tym ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Przepisy nowelizujące już obowiązujące ustawy znajdują się w art. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., natomiast przepisy art. 4-6 mają wyraźnie inny charakter: zawierają nową regulację oraz przepisy określające zakres i okres jej stosowania.

Z art. 4 ust. 1 wynika, że jeżeli w wymienionych w nim procesach przekształceń własnościowych, w tym w procesie zbywania, mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., przestało być mieszkaniem zakładowym m.in. przedsiębiorstwa państwowego, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie umowy

najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania jeżeli: w procesach przekształceń własnościowych wymienionych w ust. 1 zostało naruszone prawo tej osoby do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. lub naruszono interes prawny tej osoby, i przynajmniej jedna z tych przesłanek została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu. Powyższa regulacja odwołuje się do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. jedynie w przedmiocie definicji mieszkania oraz prawa pierwszeństwa, a więc odwołuje się tylko do art. 2 pkt 3 w zw. z pkt.1 lit. a ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i art. 4 ust. 1 tej ustawy.

Przy uwzględnieniu tych odwołań z art. 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 wynika, że jeżeli w procesach przekształceń własnościowych, samodzielny lokal mieszkalny, (t.j. lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, j.t.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), będący własnością przedsiębiorstwa państwowego, przestał być mieszkaniem zakładowym tego przedsiębiorstwa, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu 18 września 2005 r. na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale, przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania jeżeli w procesach przekształceń własnościowych naruszone zostało prawo tej osoby do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, w szczególności prawo pierwszeństwa w nabyciu tego mieszkania, w rozumieniu art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543, ze zm.), na zasadach preferencyjnych przewidzianych w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., lub naruszono interes prawny tej osoby, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu.

Nie ulega wątpliwości, że powyższa regulacja dotyczy tzw. byłych mieszkań zakładowych, a więc odnosi się do lokali i budynków, które przed wejściem w życie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) były w zarządzie przedsiębiorstw państwowych i stanowiły własność Skarbu Państwa zaś po wejściu w życie tego przepisu stały się własnością przedsiębiorstw państwowych, a następnie w wyniku przekształceń własnościowych, w tym

sprzedaży przez przedsiębiorstwo państwowe osobie fizycznej lub prawnej, stały się własnością tych osób i przestały być mieszkaniami zakładowymi lecz nadal w dniu 18 września 2005 r. zajmowane były przez osobę fizyczną na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o przydziale. Regulacja ta ma na celu naprawienie ewentualnych uchybień, jakie miały miejsce przy procesach przekształceń własnościowych, naruszających prawa najemców tych lokali przez pozbawienie ich uprawnień do nabycia zajmowanego lokalu, w szczególności prawa pierwszeństwa lub przez naruszenie ich interesu prawnego.

Z samego brzmienia i celu art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. wynika jego moc wsteczna (art. 3 k.c.). Ma on bowiem zastosowanie tylko do zaszłych już w przeszłości zdarzeń prawnych: procesów przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych, w wyniku których mieszkania te stały się własnością osób fizycznych lub prawnych i utraciły charakter mieszkań zakładowych, a przy okazji tych zdarzeń doszło do naruszenia praw lub interesu prawnego ich najemców. Przyznaje najemcom, w ściśle określonych sytuacjach, prawo pierwokupu, którego nie mieli w chwili przekształcenia zajmowanego przez nich lokalu zakładowego w lokal pozbawiony takiego charakteru.

Przepisy art. 4 ani następnych ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. nie zawierają żadnego ograniczenia czasowego działania wstecz, które pozwalałoby na uznanie, że mają one zastosowanie tylko do przekształceń własnościowych tych mieszkań dokonanych w określonym czasie. Innymi słowy nie zawierają unormowań, z których można by wyprowadzić wniosek jaki wywiódł Sąd Apelacyjny, że przepisy tej ustawy mają zastosowanie tylko do tych dawnych mieszkań zakładowych, które były mieszkaniami zakładowymi w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i dopiero po tej dacie zostały np. zbyte osobie fizycznej. Takiego wniosku nie można wyprowadzić z faktu, że ustawa z dnia 7 lipca 2005 r. nowelizuje ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r., bowiem nowelizuje także inne, również wcześniejsze ustawy, ani z faktu, iż w art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 znalazło się odwołanie do określonych przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Odwołanie to bowiem nie odnosi się do samego faktu ani daty przekształceń własnościowych, a jedynie do definicji mieszkania jako lokalu mieszkalnego należącego do określonego pomiotu oraz do definicji prawa pierwszeństwa, przy czym w obu



wypadkach przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. odwołują się do wcześniejszych przepisów ustawy o własności lokali i o gospodarce nieruchomościami.

Wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. nie daje zatem podstaw do uznania, że przepisy te dotyczą tylko przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych zaszłych po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a więc nie dotyczą mieszkań powodów. Przeciwnie: z treści art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. wynika, że jej działanie wstecz do przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych nie zostało ograniczone w czasie. Regulacja taka jak w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. byłaby w istocie zbędna, gdyby miała dotyczyć tylko zbywania mieszkań zakładowych po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., gdyż ustawa ta zawiera przepisy w dostateczny sposób chroniące interesy najemców mieszkań zakładowych zbywanych osobom fizycznym i prawnym po dniu jej wejścia w życie i najemcy takich mieszkań mieli przewidziane w tej ustawie roszczenia chroniące ich prawa i interes prawny. Natomiast po utracie, w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r. K 33/00 (OTK 2001/7/217), mocy obowiązującej art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 39, poz. 442 – dalej: „ustawa z dnia 14 kwietnia 2000 r.”), przewidzianej w nim ochrony prawnej pozbawieni zostali najemcy dawnych mieszkań zakładowych zbytych osobom fizycznym i prawnym przed dniem wejścia w życie tej ustawy, t.j. przed dniem 1 czerwca 2000 r. Przepis ten przewidywał, że właściciel mieszkania zakładowego nabytego przed wejściem w życie tej ustawy jest zobowiązany na wniosek lokatora uprawnionego do zamieszkania i zamieszkującego w lokalu w dniu jego nabycia, do przeniesienia na rzecz tego lokatora własności mieszkania w cenie nabycia, z uwzględnieniem wartości zwiększonej poprzez poniesione nakłady. Przewidywał zatem dla najemcy byłego mieszkania zakładowego, które utraciło taki charakter w wyniku zbycia go osobie fizycznej lub prawnej przed dniem 1 czerwca 2000 r. prawo nabycia tego mieszkania po preferencyjnej cenie. Natomiast ochronę interesów najemców mieszkań zakładowych zbywanych po wejściu w życie tej ustawy zapewniały

zmienione przez nią przepisy ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.), a następnie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., przewidujące m.in. tzw. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania.

Wszystkie te ustawy uregulowały więc kompleksowo kwestie dotyczące ochrony interesów najemców byłych mieszkań zakładowych, także tych, które utraciły ten charakter wiele lat przed wejściem w życie omawianych ustaw, w wyniku zbycia budynków zakładowych przez przedsiębiorstwa państwowe osobom fizycznym lub prawnym. W regulacjach tych chodziło o odwrócenie niekorzystnych dla najemców mieszkań zakładowych skutków ich zbywania przez przedsiębiorstwa państwowe i o kompleksową realizację interesów socjalno-właszczeniowych najemców byłych mieszkań zakładowych. Utrata mocy obowiązującej art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. sprawiła, że w tej kompleksowej regulacji nastąpiła luka, gdyż poza nią znaleźli się najemcy byłych mieszkań zakładowych, które zostały zbyte przed dniem wejścia w życie ustaw z dnia 14 kwietnia 2000 r. i z dnia 15 grudnia 2000 r. Nie mieli oni żadnych możliwości nabycia zajmowanych mieszkań, przeciwnie niż najemcy mieszkań zakładowych zbytych po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Między innymi tej nierówności miała przeciwdziałać regulacja zawarta w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., która, przy uwzględnieniu stanowiska Trybunału Konstytucyjnego zajętego w powołanym wyroku z dnia 30 października 2001 r. K 33/00, przyznała na ściśle określonych warunkach możliwość skorzystania z prawa pierwokupu najemcom wszystkich byłych mieszkań zakładowych, zbytych (lub w inny sposób przekształconych) przed wejściem w życie tej ustawy, bez ograniczania zasięgu jej wstecznego działania, tak, by zostali nią objęci także najemcy mieszkań przekształconych przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., pozbawieni ochrony i jakichkolwiek uprawnień po utracie mocy obowiązującej art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r.

Z tych względów należy uznać, że regulacja zawarta w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. dotyczy wszystkich zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy procesów przekształceń własnościowych mieszkań zakładowych, także tych, do

których doszło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w wyniku których mieszkania te przestały być mieszkaniami zakładowymi ale w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. nadal zajmowane były przez osoby fizyczne na podstawie umowy najmu albo decyzji o przydziale. Dotyczy zatem także mieszkań zajmowanych przez powodów.

Warunkiem zastosowania przepisów art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. jest to, by w procesie przekształcenia mieszkania zakładowego w mieszkanie stanowiące własność osoby fizycznej lub prawnej doszło do określonych w art. 4 ust. 2 naruszeń prawa lub interesu prawnego najemców. Podkreślenia wymaga, że przepis ten zawiera dwa punkty odnoszące się do różnych uchybień, a więc ustawodawca świadomie i celowo odróżnił od siebie uchybienia polegające na naruszeniu praw najemców tych lokali, w tym prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu oraz innych praw (art. 4 ust. 2 pkt 1), od naruszenia interesu prawnego tych osób, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2.

Przy stosowaniu omawianego przepisu badaniu zatem podlega, czy w procesie przekształcenia naruszono prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. lub czy naruszono jakieś inne prawa do nabycia lokalu zakładowego przysługujące najemcom a jeśli nie, to czy naruszono ich interes prawny. Treść art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. nie daje podstaw do wykładni zwięzającej i utożsamiania interesu prawnego najemców, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 z prawami, w tym z prawem pierwszeństwa, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ustawodawca bowiem wyraźnie pojęcia te rozróżnił. Należy zatem badać, czy w chwili, gdy dokonywane było przekształcenie własnościowe mieszkania zakładowego w lokal mieszkalny nie będący mieszkaniem zakładowym (a więc np. w chwili zbycia go osobie fizycznej) naruszone zostały prawa jego najemców do nabycia tego mieszkania, w tym prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. lub inne podobne prawa albo czy naruszono szeroko rozumiany interes prawny tych najemców.

Rację ma Sąd Apelacyjny stwierdzając, że ponieważ dopiero ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. przyznała najemcom mieszkań zakładowych prawo pierwszeństwa w ich nabyciu, badanie, czy prawo to zostało naruszone może

praktycznie dotyczyć tylko przekształceń, które miały miejsce po dniu wejścia w życie tej ustawy, wcześniej bowiem prawo takie najemcom nie przysługiwało, a zatem nie mogło zostać naruszone. Ta okoliczność była, jak się zdaje, podstawą do przyjęcia przez ten Sąd, że art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. ma zastosowanie tylko do mieszkań zakładowych przekształcanych po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Nie można jednak pominąć, że ustawodawca nakazuje także badanie, czy nie zostały naruszone jakieś inne, przysługujące najemcom w dacie przekształcenia, prawa do nabycia zajmowanego lokalu zakładowego a także badanie, czy nie został w procesie przekształcenia naruszony ich interes prawny. Chodzi między innymi o naruszenie interesu prawnego związanego z możliwością przekształcenia prawa najmu mieszkania w prawo o silniejszym charakterze. Naruszenie takiego interesu prawnego może wiązać się z różnymi zdarzeniami: może nastąpić np. w wyniku naruszenia przepisów pozwalających najemcom mieszkań zakładowych na ubieganie się o ich zakup, w wyniku bezpodstawnej odmowy sprzedaży tych mieszkań najemcom przez organ założycielski przedsiębiorstwa państwowego zamierzający zbyć przedsiębiorstwo osobie fizycznej lub prawnej, bezpodstawnej odmowy przekazania budynku, w którym znajdują się mieszkania zakładowe, spółdzielni mieszkaniowej utworzonej przez najemców tych mieszkań (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.) oraz w wyniku innych zdarzeń, które obowiązani są wykazać uprawnieni.

Z uwagi na to, że w wyniku błędnej wykładni art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. i przyjęcia, że ma on zastosowanie tylko do byłych mieszkań zakładowych, które status taki posiadały w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 12 grudnia 2000 r., Sąd Apelacyjny nie zastosował tego przepisu do roszczenia powodów o ustalenie, a zatem nie zbadał czy zachodzi przewidziana w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy materialnoprawna przesłanka naruszenia interesu prawnego powodów w wyniku zbycia w dniu 28 lutego 1996 r. przedsiębiorstwa państwowego wraz z budynkiem mieszkalnym pozwanemu B. J., zarzuty skargi kasacyjnej należało uznać za uzasadnione, co prowadziło do uchylecia zaskarżonego wyroku w części

dotyczącej roszczenia o ustalenie oraz w części orzekającej o kosztach procesu i przekazania w tym zakresie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).