



Sygn. akt V CSK 303/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Anna Owczarek
SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa R. M. i K. P.
przeciwko P. Inwestycje Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w B.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 czerwca 2012 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 15 marca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 1)
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu
do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo K. P. o zobowiązanie pozwanej P. Inwestycje sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 3 o pow. 57,94 m², znajdującego się w budynku przy Al. L. 63 w B., wraz z udziałem wynoszącym 5794/155200 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na powódkę własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 4 610 zł.

Powołanym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił również powództwo R. M. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1 o pow. 61,50 m², znajdującego się w budynku przy Al. L. 63 w B., wraz z udziałem wynoszącym 6150/155200 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na powoda własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 4 830 zł.

Apelacje powodów od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 15 marca 2011 r., przyjmując za podstawę orzeczenia następujące ustalenia faktyczne.

Na podstawie umowy najmu z dnia 1 lipca 1997 r. powódka jest najemcą opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego w budynku przy Al. L. 63 w B. Lokal ten został w dniu 2 listopada 1983 r. przydzielony mężowi powódki, jako pracownikowi, przez Przedsiębiorstwo /.../ .

Z kolei powód na podstawie umowy najmu z dnia 15 lutego 1982 r. jest najemcą położonego w tym samym budynku lokalu mieszkalnego nr 1 o pow. 61,50 m², przydzielonego mu przez Przedsiębiorstwo /.../, jako pracownikowi. Stosunek pracy powoda wygasł w dniu 1 czerwca 1996 r.

Z dniem 1 lipca 2001 r. P. S.A., powstała w wyniku przekształcenia Przedsiębiorstwa /.../ w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa, udzieliła

pozwaney Spółce pełnomocnictwa do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w jej dyspozycji, a w dniu 30 czerwca 2001 r. zawarła z pozwaną umowę dzierżawy m.in. gruntu wraz z budynkiem przy Al. L. 63, w której upoważniła ją do reprezentowania P. S.A. w sprawach związanych z zarządzaniem składnikami majątkowymi.

Na podstawie uchwały z dnia 7 listopada 2002 r. Zarząd Związku Zawodowego ... w Polsce zwrócił się do P. S.A. o umożliwienie zakupu mieszkań na zasadach preferencyjnych przez mieszkających w nich pracowników oraz byłych pracowników. W dniu 29 listopada 2002 r. zostało zawarte porozumienie określające warunki wykupu w razie podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych.

Właścicielem budynku oraz użytkownikiem wieczystym gruntu przy Al. L. 63 w B. jest obecnie pozwana, nieruchomość ta bowiem w dniu 20 grudnia 2002 r. została przez P. S.A. wniesiona do pozwanej spółki jako aport.

W 2006 r. powódka zwróciła się do P. S.A. o dokonanie sprzedaży zajmowanego przez nią mieszkania na warunkach preferencyjnych. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że nie prowadzi sprzedaży mieszkań w budynku przy Al. L. 63. W dniu 5 lipca 2006 r. mieszkańcy tego budynku zwrócili się ponownie do P. S.A. o umożliwienie im wykupu mieszkań na zasadach preferencyjnych. W komunikacie z dnia 15 listopada 2006 r. pozwana poinformowała mieszkańców, że nie jest zobowiązana do sprzedaży mieszkań aktualnym najemcom po cenach preferencyjnych, ponieważ w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa nie był w odniesieniu do niej podmiotem dominującym.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że, zgodnie z art. 4 ust. 1 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. – dalej: „ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.”), prawo pierwszeństwa przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Pozwana nie oferowała bowiem sprzedaży lokali mieszkalnych

zajmowanych przez powodów, jedynie w dniu 20 grudnia 2002 r. doszło do wniesienia przez P. S.A. tytułem aportu do pozwanej spółki prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności usytuowanego na nim budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne zajmowane przez powodów. Czynność ta nie stanowiła przeznaczenia spornych lokali na sprzedaż, ponieważ obejmowała całą nieruchomością budynkową, a nie mieszkanie w rozumieniu art. 2 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Dopiero z dniem 19 września 2005 r. wszedł w życie, dodany przez ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315 – dalej: „ustawa nowelizująca”) art. 3 ust. 2, zgodnie z którym zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku. Oznacza to – stwierdził Sąd Apelacyjny – że przed dniem 19 września 2005 r. zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie rodziło uprawnienia do pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przez osoby, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., natomiast przepis art. 3 ust. 2 tej ustawy, obowiązujący od dnia 19 września 2005 r., nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, skoro do zbycia nieruchomości doszło w 2002 r.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powodowie, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wnieśli o jego uchylenie oraz o uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództw. W ramach pierwszej podstawy wskazali na naruszenie art. 3, 4 ust. 1 i 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w brzmieniu sprzed dnia 19 września 2005 r. w związku z art. 34 i 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 5 ustawy nowelizującej, przez przyjęcie, że zbycie mieszkań nie obejmowało wypadków zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz że zbycie w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do 19 września 2005 r. nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w skład którego wchodziły mieszkania, o których mowa w ustawie

z dnia 15 grudnia 2000 r., bez uprzedniego zaproponowania nabycia tych mieszkań osobom uprawnionym, nie stanowi czynności mającej na celu obejście prawa, sprzecznej z zasadami współżycia społecznego i naruszającej konstytucyjne zasady demokratycznego państwa prawnego, sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa. W ramach drugiej podnieśli natomiast zarzut obrazy art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 382 k.p.c. przez uznanie ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji za własne bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 382 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku przede wszystkim z tej przyczyny, że nie został prawidłowo wywiedziony. Strona powołująca się na podstawę kasacyjną określoną w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. powinna wskazać przepisy postępowania, które miały doznać naruszenia oraz wyjaśnić, na czym to naruszenie polegało i jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1997 r., I CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 82, z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997 r. nr 8, poz. 114 i z dnia 2 kwietnia 1997 r., II CKN 98/96, OSNC 1997, nr 10, poz. 44 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96, OSP 1997, nr 3, poz. 65 i z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 87/08, OSNC-ZD 2009, nr B, poz. 57). Skarżący nie wyjaśnili natomiast na czym polegało naruszenie wskazanych przepisów ani jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W tej sytuacji ocena zasadności powołanej podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. nie jest w ogóle możliwa.

Ocenę zasadności zarzutów podniesionych w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego trzeba poprzedzić przypomnieniem zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005 r., tj. przed dniem 19 września 2005 r.

Artykuł 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. wówczas stanowił, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust.

2, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 1, ilekroć w ustawie była mowa o zbywcy, należało przez to rozumieć : a) przedsiębiorstwa państwowe, b) spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz.U. Nr 118, poz. 754 ze zm.), z wyłączeniem Polskich Kolei Państwowych S.A. oraz inne osoby prawne, z wyłączeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Jeżeli w ustawie była mowa o mieszkaniu – zgodnie z art. 2 pkt 3 – należało przez to rozumieć: a) lokal mieszkalny – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa, b) zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste; działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nim związanych. Jeżeli natomiast w ustawie była mowa o osobie uprawnionej – zgodnie z art. 2 pkt 2 – należało przez to rozumieć: a) pracownika, byłego pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, który jest najemcą, zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale; za osobę uprawnioną uznawano także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, b) stale zamieszkałych z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym. Według art. 4, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych (ust. 1). Prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania przysługiwało również osobie niebędącej osobą uprawnioną, lecz zajmującej

to mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej ze zbywcą na czas nieoznaczony (ust. 2). O przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamiał na piśmie osoby, o których mowa w art. 4, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej (art. 5 ust. 1).

Z przytoczonych unormowań wynika, że przed dniem 19 września 2005 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż. Z tej przyczyny pomimo przeniesienia przez P. S.A. w B. w dniu 20 grudnia 2002 r. na rzecz pozwanej prawa użytkowania wieczystego gruntu przy Al. L. 63 i prawa własności położonego na nim budynku, w którym znajdują się mieszkania zajmowane przez powodów, powodom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkań. Zawarta w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. definicja mieszkania przemawiała za przyjęciem wykładni dokonanej przez P. S.A., jednak tak postrzegany zakres przyznanej osobom uprawnionym ochrony prawnej budził uzasadnione wątpliwości tych osób.

Przedstawione zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem 19 września 2005 r., w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie (ust. 1). Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (ust. 2). Równocześnie, w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami

wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym (ust. 2).

Sąd Apelacyjny uznał, że skarżącym nie przysługuje przewidziane w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej prawo żądania sprzedania mieszkania, ponieważ art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., wszedł w życie z dniem 19 września 2005 r., w związku z czym przed tym dniem, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., powodom nie przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych przez nich mieszkań. Dopiero od dnia 19 września 2005 r. zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie mogło nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. Z tej przyczyny zbycie przez P. S.A. w dniu 20 grudnia 2002 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Al. L. 63 i prawa własności położonego na nim budynku na rzecz pozwanej pozostaje bez znaczenia dla oceny zasadności dochodzonych roszczeń.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego w kwestii wzajemnego stosunku przepisów art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej i art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. nie uwzględnia celu regulacji wprowadzonych powołanymi ustawami. Jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 6 stycznia 2003 r., K 24/01, ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. miała realizować oczekiwania społeczne związane z finansowaniem budowy mieszkań zakładowych i dotychczasową, budzącą powszechne protesty, praktyką sprzedaży budynków, a nawet osiedli

mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy za bardzo niską cenę. Jej celem było „przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw”, „porządkowanie statusu własnościowego mieszkań w warunkach kształtowania nowego ładu w zakresie mieszkalnictwa” oraz „umocnienie poczucia sprawiedliwości osób uprawnionych” (zob. OTK-A 2003, nr 1, poz. 1). W toku prac legislacyjnych prowadzących do uchwalenia ustawy nowelizującej wskazywano m.in. na konieczność rozszerzenia „zakresu podmiotowego uprawnionych”, gdyż dotychczasowe mało precyzyjne sformułowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. „pozostawiły wielu najemców poza zakresem uprawnionych” (zob. Druk nr 2204).

Uwzględnienie tak określonego celu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca, powoduje konieczność rozważenia możliwości przyznania prawa żądania sprzedania mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione, a więc z uwzględnieniem regulacji wprowadzonej w art. 3 ust. 2. W przeciwnym razie nie zostałyby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej, a poza tym doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą tylko datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione.

Wyłania się w związku z tym problem, czy przyjęcie retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. naruszałoby w tym wypadku regułę wyrażoną w art. 3 k.c. Zasada nieretroakcji, do której odwołał się w swoich rozważaniach Sąd Apelacyjny, nie ma charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać z treści samej ustawy. Wsteczne działanie ustawy może być również uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116). Wspomniany wyżej cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przemawia natomiast za przyznaniem prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa

pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione.

Wypada dodać, że wsteczne działanie ustawy nowelizującej dopuścił również sam ustawodawca, stanowiąc w jej art. 6, że do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Przepis ten nie stoi na przeszkodzie przyjęciu w niniejszej sprawie także retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Skoro Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennego założenia, konieczne stało się uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Dlatego też Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.