



Sygn. akt II CSK 403/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. S.
przeciwko Przedsiębiorstwu [...]
Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. oraz Skarbowi
Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2014 r.,
skarg kasacyjnych pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 18 marca 2013 r.,

1) uchyla zaskarżony wyrok w punktach I. 1, I. 3, II, III i IV oraz zmienia wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 4 września 2012 r., w ten sposób, iż oddala powództwo w zakresie ustalenia, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawarta dnia 22 stycznia 1999 r., przed notariuszem U. K. prowadzącą Kancelarię Notarialną [...] pomiędzy Skarbem Państwa -

Ministrem Skarbu Państwa a Przedsiębiorstwem [...] Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w M. jest nieważna w części dotyczącej przeniesienia na rzecz Przedsiębiorstwa [...] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w postaci działki oznaczonej nr 458/1, o powierzchni 813 m² w M. i własności budynku mieszkalnego na działce posadowionego, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...],

2) nie obciąża powoda kosztami procesu w pierwszej i drugiej instancji oraz w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

J. S. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa i Przedsiębiorstwu [...] Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. wniósł o ustalenie, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa państwowego z dnia 22 stycznia 1999 r., zawarta przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa z pozwaną spółką, jest w części określonej w pozwie nieważna.

J. S. wniósł ten pozew po prawomocnym oddaleniu jego powództwa o ustalenie, na podstawie art. 4 ustawy z dnia 7 maja 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. 2005.157.1315 – dalej: „ustawa dnia 7 maja 2005 r.”), że w toku prywatyzacji Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych [...] doszło do naruszenia jego interesu prawnego w zakresie dotyczącym zajmowanego przez niego mieszkania (wyrok Sądu Rejonowego oddalający powództwo zapadł w dniu 31 marca 2010 r., a wyrok Sądu Okręgowego oddalający apelację powoda w dniu 13 września 2010 r.).

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 4 września 2012 r. uwzględnił w całości żądanie powoda dotyczące stwierdzenia nieważności umowy z dnia 22 stycznia 1999 r.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwanych zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił, iż umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa zawarta w dniu 22 stycznia 1999 r. przez Skarb Państwa – Ministra Skarbu Państwa z pozwaną spółką jest nieważna jedynie w części dotyczącej przeniesienia na pozwaną spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę 458/1 o powierzchni 813 m², położoną w M., i prawa własności budynku mieszkalnego położonego na tej działce (pkt I.1.), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt I.2 i zniósł między stronami koszty procesu (pkt I.3); ponadto oddalił apelacje w pozostałych częściach (pkt II) oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III i IV).

Z ustaleń faktycznych leżących u podstaw wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że powód mieszka w M. w budynku przy ul. W., posadowionym na działce nr 458/1. Budynek ten wchodził w skład Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych [...]. Wzniesiono go w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników tego państwowego przedsiębiorstwa. Powód w dniu 2 listopada

1971 r. zawarł z tym przedsiębiorstwem umowę najmu zajmowanego do dziś mieszkania. Dnia 14 maja 1991 r. Wojewoda [...], działając w imieniu Skarbu Państwa na podstawie art. 39 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U.1990.51.298 ze zm. – dalej: „u.p.p.p.”) oraz przepisów zarządzenia Ministra Finansów z dnia 10 listopada 1990 r. w sprawie zasad ustalania należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa (M.P.1990.43.334 ze zm. – dalej: „zarządzenie z dnia 10 listopada 1990 r.”), zawarł w formie pisemnej z pozwaną spółką, utworzoną przez pracowników, umowę o oddanie tej spółce w całości do odpłatnego korzystania mienia zlikwidowanego Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych [...]. W umowie tej, nazwanej „umową dzierżawy, pozwaną spółkę określono mianem „dzierżawcy”, a Skarb Państwa – Wojewodę [...] mianem „wyzierżawiającego”. Umowa ta została zawarta na okres od dnia 1 stycznia 1991 r. do dnia 31 grudnia 2000 r. Wartość mienia oddanego do odpłatnego korzystania określono w tej umowie na 8 000 000 000 (starych) zł. Zastrzeżono też, że wartość ta, ustalona zgodnie z zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 listopada 1990 r., stanowi podstawę do określenia łącznej sumy należności za korzystanie i wykup przedmiotu umowy (§ 6). W § 11 umowy postanowiono, że wydzierżawiający zobowiązuje się przenieść na dzierżawcę własność i użytkowanie wieczyste przedmiotu umowy w drodze odrębnej czynności prawnej nie później niż w dniu rozwiązania umowy dzierżawy. Zgodnie z § 11 ust. 2 umowy czynność ta mogła być dokonana również w terminie wcześniejszym, po uprzedniej jednak spłacie całej, ustalonej zgodnie z § 6, należności za korzystanie z mienia.

W dniu 17 stycznia 1994 r. strony sporządziły w formie pisemnej z urzędowym poświadczeniem podpisów jednolity tekst umowy z dnia 14 maja 1991 r., uwzględniający aneksy do niej z dnia 27 czerwca 1991 r., 30 stycznia 1992 r. i 12 stycznia 1994 r. Ostatecznie wartość mienia oddanego do odpłatnego korzystania określono na 5 183 000 000 (starych) zł. Paragraf § 11 zachował dotychczasową treść. Dnia 22 stycznia 1999 r. strony uzupełniły tę umowę przez nadanie § 11 formy aktu notarialnego oraz zawarły w formie aktu notarialnego w wykonaniu przewidzianego w tym paragrafie zobowiązania „umowę przeniesienia własności przedsiębiorstwa”, obejmującą m.in. przeniesienie na pozwaną spółkę

prawa użytkowania wieczystego działki nr 458/1 oraz prawa własności posadowionego na niej budynku. W § 5 umowy nazwanej umową przeniesienia własności przedsiębiorstwa zastrzeżono, że wartość mienia oddanego do odpłatnego korzystania, ustalona na 518 300 (nowych) zł, została przez pozwaną spółkę zapłacona.

Według Sądu Apelacyjnego, powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w zakresie dotyczącym działki nr 458/1. Interes ten polegał na usunięciu niepewności co do tego, kto jest drugą stroną stosunku najmu mieszkania zajmowanego przez powoda.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w zakresie usprawiedliwionym interesem prawnym powoda z kilku niezależnych od siebie przyczyn.

Zgodnie z art. 39 ust. 2 u.p.p., umowa ta mogła być zawarta po upływie czasu, na który została zawarta umowa o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania, tj. po 31 grudnia 2000 r. Zawarcie jej w dniu 22 stycznia 1999 r. było sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 39 ust. 2 u.p.p. i tym samym skutkowało na podstawie art. 58 § 1 k.c. jej nieważnością. Zawarcie jej w dniu 22 stycznia 1999 r. nie pozostawałoby w sprzeczności z art. 39 ust. 2 u.p.p. tylko wtedy, gdyby strony skróciły obowiązywanie umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania do takiego okresu, że upłynąłby on przed 22 stycznia 1999 r., ale tak się nie stało.

W sprawie nie mogły mieć zastosowania przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji – pierwotna nazwa: o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych - (Dz.U.213.216 ze zm. - dalej: „u.k.p.”), dopuszczające w pewnych sytuacjach wykup mienia przed upływem okresu, na który została zawarta umowa o oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania. Sprzeciwiał się temu przede wszystkim art. 64 ust. 1 u.k.p., stanowiący - w brzmieniu obowiązującym w dniu 22 stycznia 1999 r. - że w sprawach wszczętych na podstawie przepisów rozdziału 4 u.p.p. stosuje się przepisy dotychczasowe. W ocenie Sądu

Apelacyjnego, przepis ten odnosił się do wszystkich tych spraw, które – jak prywatyzacja Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych - nie zostały zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji zawarciem „umów stanowiących realizację opcji zakupu”, a nie tylko tych, w toku których doszło już do likwidacji przedsiębiorstwa państwowego.

W związku z tym, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa została zawarta w wykonaniu zobowiązania wynikającego z § 11 umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania, jej ważność w zakresie dotyczącym przeniesienia własności nieruchomości i użytkowania wieczystego zależała również od istnienia tego zobowiązania, a to zobowiązanie nie powstało. W § 11 umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania postanowiono, że własność i użytkowanie wieczyste przedmiotu umowy zostaną przeniesiona na pozwaną spółkę w drodze odrębnej czynności prawnej nie później niż w dniu rozwiązania tej umowy, to zaś pozostawało w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym art. 39 ust. 2 u.p.p., dopuszczającym zastrzeżenie w umowie o oddanie mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania możliwości wykupu tego mienia dopiero po upływie czasu, na który umowa ta została zawarta.

Poza tym zaciągnięcie zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego wymaga zachowania pod rygorem nieważności formy aktu notarialnego, a w rozpatrywanym przypadku forma ta nie została zachowana. Braku tego nie usunęło „uzupełnienie” umowy o odpłatne udostępnienie majątku przedsiębiorstwa do używania przez „nadanie” § 11 formy aktu notarialnego.

Nie istniała więc ważna *causa* przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego, a zatem także z tego powodu nie doszło do ważnego przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego.

Gdyby zaś umowę z dnia 22 stycznia 1999 r. uznać za zawartą w oderwaniu od procesu prywatyzacji Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych, musiałaby ona być uznana za nieważną z powodu naruszenia przepisów wymagających jej zawarcia w takim razie w trybie przetargu (art. 28 i 37 ustawy z

dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 ze zm., obecnie t.j.: Dz.U.2014. 518 ze zm.).

Pozwana spółka w skardze kasacyjnej zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie art. 64 ust. 1 u.k.p., art. 65 § 2 i art. 353¹ k.c. oraz art. 189, 199 § 1 pkt 2 i art. 365 § 1 k.p.c., zaś pozwany Skarb Państwa przytoczył jako podstawę kasacyjną naruszenie art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Podnosząc zarzut naruszenia art. 199 § 1 pkt 2 w związku z art. 365 § 1 k.p.c. pozwana spółka wyraziła zapatrywanie, że dochodzone przez powoda żądanie stwierdzenia nieważności umowy z dnia 22 stycznia 1999 r., będące przedmiotem rozstrzygnięcia w zaskarżonym wyroku i poprzedzającym go wyroku Sądu Okręgowego, wchodzi w zakres przedmiotu negatywnego dla powoda rozstrzygnięcia dokonanego prawomocnie w wytoczonej wcześniej przez powoda sprawie o ustalenie, że w toku procesu prywatyzacji Przedsiębiorstwa Robót Instalacyjno-Montażowych [...] doszło do naruszenia interesu prawnego powoda w zakresie dotyczącym zajmowanego mieszkania. Zdaniem pozwanej spółki, zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i poprzedzający go wyrok Sądu Okręgowego zapadły w okolicznościach wskazujących na istnienie powagi rzeczy osądzonej, uzasadniającej ze względu na przewidziane w art. 365 § 1 k.p.c. skutki prawomocności, odrzucenie pozwu wszczynającego niniejszą sprawę na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

Przytoczony zarzut jest bezzasadny. Choć powaga rzeczy osądzonej łączy się z unormowaną w art. 365 § 1 k.p.c. prawomocnością materialną orzeczeń, to jednak powagi rzeczy osądzonej dotyczy przede wszystkim art. 366 k.p.c. Według tego przepisu, granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej wyznacza przedmiot rozstrzygnięcia i jego podstawa faktyczna. Warunkiem wystąpienia w danym przypadku powagi rzeczy osądzonej jest więc nie tylko tożsamość stron obu postępowań, ale i tożsamość przedmiotu rozstrzygnięcia w jednym postępowaniu z żądaniem powoda w drugim postępowaniu oraz tożsamość podstaw faktycznych obu powództw. W sprawie warunek ten nie został spełniony.

Według art. 4 ustawy dnia 7 maja 2005 r., jeżeli w procesach przekształceń własnościowych samodzielny lokal mieszkalny przestał być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, osobie fizycznej zajmującej ten lokal w dniu 18 września 2005 r. na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o przydziale przysługuje prawo jego pierwokupu, gdy w procesach przekształceń własnościowych zostało naruszone prawo tej osoby do nabycia zajmowanego lokalu, w szczególności prawo pierwszeństwa nabycia, lub naruszony został interes prawny tej osoby, a naruszenie jej prawa lub interesu zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 22 lipca 2010 r., I CSK 19/00, 9 lutego 2011 r., V CSK 526/10, 22 czerwca 2011 r., V CSK 303/11).

W związku z tym uregulowaniem powód domagał się w pierwszym procesie stwierdzenia naruszenia jego interesu prawnego w toku przekształceń własnościowych przedsiębiorstwa, którego mieszkaniem zakładowym był lokal oddany powodowi w najem. W rezultacie przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia, które zapadło w tym procesie, było jedynie istnienie naruszenia interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 7 maja 2005 r. O negatywnym dla powoda wyniku tego rozstrzygnięcia zadecydowało przede wszystkim stanowisko sądów orzekających w sprawie co do czasowego zasięgu zastosowania przepisów ustawy z dnia 7 maja 2005 r. (co do tej kwestii zob. wyroki Sądu Najwyższego powołane wyżej). Jeżeliby zaś nawet przesłankę zawartego w sentencji wyroku rozstrzygnięcia co do istnienia naruszenia interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 7 maja 2005 r. stanowiły nieobjęte żądaniem pozwu rozstrzygnięcia w przedmiocie ważności umów zawartych w procesie prywatyzacji, to rozstrzygnięcia te nie mogłyby być objęte powagą rzeczy osądzonej już z tego tylko powodu, że moc prawna wyroku obejmuje jedynie bezpośredni przedmiot wyrokowania, czyli wyłącznie to, co zawiera sentencja (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1971 r., II CR 287/71, i 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06). Ponadto należy zauważyć, że według przyjętej w orzecznictwie wykładni ustawy z dnia 7 maja 2005 r., biernie legitymowany w sprawie o ustalenie na jej podstawie naruszenia prawa lub interesu prawnego jest obecny właściciel nieruchomości, na której znajduje się lokal. W sprawie tej nie

musi więc uczestniczyć wcześniejszy właściciel nieruchomości, który zawarł umowę przenoszącą własność na obecnego właściciela, powodującą naruszenie uprawnień lub interesu powoda (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r., III CZP 147/07, i 26 sierpnia 2009 r., I CSK 137/09).

Przedmiot rozstrzygnięcia w pierwszej sprawie różni się więc istotnie od żądania powoda w niniejszej sprawie: domagania się stwierdzenia, że umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa państwowego z dnia 22 stycznia 1999 r. zawarta przez Skarb Państwa - Ministra Skarbu Państwa z pozwaną spółką, jest w określonej części nieważna.

2. Przesłankami opartego na art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia określonego stosunku prawnego są interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia i istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego, którego dotyczy powództwo. Nieziszczenie się którejkolwiek z tych przesłanek, których ciężar dowodu spoczywa na powodzie, uzasadnia oddalenie powództwa. Jeżeli strona powodowa nie domaga się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w określonej wcześniejszej chwili, obie te przesłanki powinny być spełnione w czasie zamknięcia rozprawy przez sąd (art. 316 § 1 k.p.c.). Jeżeli natomiast - tak jak w niniejszej sprawie - żądanie pozwu dotyczy ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w określonej wcześniejszej chwili, decyduje istnienie lub nieistnienie wskazanego w pozwie stosunku prawnego w tej chwili (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 201/11).

Żądanie powoda stwierdzenia nieważności umowy z dnia 22 stycznia 1999 r. zmierza w istocie do ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, którego powstanie umowa ta miała spowodować.

3. Interesu prawnego warunkującego uwzględnienie żądania powoda nie można utożsamiać z interesem prawnym, którego naruszenie podlega stwierdzeniu w procesie wszczętym na podstawie art. 4 ustawy z dnia 7 maja 2005 r. W świetle tej ustawy, interes prawny pełni specyficzną funkcję. Jego naruszenie w procesie przekształceń własnościowych stanowi - jak wyżej wyjaśniono - podstawę udzielenia ochrony najemcom byłych mieszkań zakładowych przez przyznanie im prawa pierwokupu zajmowanego lokalu.

Natomiast w art. 189 k.p.c. nie chodzi o wykazanie przez powoda naruszenia jego określonego interesu prawnego jako przesłanki skutku materialnoprawnego, a jedynie o wykazanie interesu prawnego w żądanym ustaleniu: dowiedzenie niemożności zapewnienia sobie ochrony sądowej w inny sposób niż przez żądane ustalenie.

Nie ma podstaw do zakwestionowania interesu prawnego powoda w żądaniu dokonania tego ustalenia. Interes prawny powoda w dokonaniu tego ustalenia nie mógł wprawdzie polegać, jak błędnie przyjął Sąd Apelacyjny, na usunięciu w wyniku tego ustalenia niepewności co do tego, kto jest drugą stroną stosunku najmu lokalu zajmowanego przez powoda, ponieważ art. 678 § 1 k.c. pozbawia wpływu zbycia przedmiotu najmu w czasie trwania stosunku najmu na sytuację prawną najemcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 23/00). Niemniej powód miał interes prawny w żądaniu dokonania tego ustalenia. Przejawia się on w możliwości wpływu żądanego ustalenia na sytuację prawną powoda w zakresie dotyczącym jego uprawnień do nabycia zajmowanego lokalu i warunków jego nabycia.

4. Umowa z dnia 14 maja 1991 r., choć wykazująca niewątpliwie cechy dzierżawy, i nazwana umową dzierżawy, oraz określająca strony jako dzierżawcę i wdzierżawiającego, odznacza się swoistymi cechami, co łączy się z jej zawarciem w celu określonym w art. 39 u.p.p., związanym z prywatyzacją przedsiębiorstwa państwowego. Te swoiste cechy rozpatrywanej umowy przejawiają się w określeniu jej stron i przedmiotu oraz zakresu praw i obowiązków stron. Umowy o takich cechach, służące realizacji jednego ze sposobów prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego, nazywane bywają często, w nawiązaniu do art. 37 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 1 i 2 u.p.p. oraz art. 1 ust. 2c, art. 39 ust. 1 pkt 3, art. 51 i 52 u.k.p., umowami o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania lub umowami o oddanie mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania albo umowami leasingu mienia stanowiącego własność Skarbu Państwa. Nawet jednak w razie niezaliczenia ich ze względu na wskazane swoiste cechy do kategorii umów dzierżawy, należy zgodzić się z poglądem, że z uwagi na stopień podobieństwa do umów dzierżawy ma do nich zastosowanie art. 75¹ § 1 k.c., wymagający aby zbycie lub wdzierżawienie przedsiębiorstwa albo

ustanowienie na nim użytkowania zostało dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Forma ta, wymagana pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 k.c.), została dla umowy z dnia 14 maja 1991 r. zachowana dopiero w dniu 17 stycznia 1994 r. Dopiero zatem w tym dniu doszło do ważnego zawarcia między Skarbem Państwa a pozwaną spółką umowy o oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania. Nie było jednak przeszkód do cofnięcia – na które wskazuje § 18 tekstu jednolitego - przez strony skutków tej umowy do dnia 1 stycznia 1991 r. Nie stał temu na przeszkodzie art. 70 § 1 k.c. stanowiący, że w razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu. Wyrażona w tym przepisie norma, jak wyjaśniono w literaturze przedmiotu, dotyczy w istocie nie chwili zawarcia umowy, lecz chwili jej skuteczności, i ma charakter tzw. reguły interpretacyjnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 1997 r., III CKN 108/97). Oznacza to, że znajduje zastosowanie tylko wtedy, gdy strony nie określiły w sposób nie pozostawiający wątpliwości chwili, od której umowa wywiera skutki prawne. Nie ma przy tym - co do zasady - przeszkód, w każdym razie w takich przypadkach jak występujący w niniejszej sprawie, aby strony uzgodniły, że umowa będzie skuteczna od chwili poprzedzającej jej zawarcie. Założeniem art. 70 § 1 k.c. jest - co do zasady - dopuszczalność określenia przez strony umowy jej skuteczności od chwili innej niż chwila zawarcia umowy; może to być także chwila od niej wcześniejsza.

Ścisły związek omawianej umowy z regulacją zawartą w art. 39 u.p.p. przemawia - zgodnie z wynikającymi z art. 65 k.c. regułami wykładni oświadczeń woli, w szczególności: dyrektywą nakazującą przy interpretacji oświadczeń woli uwzględniać okoliczności złożenia oświadczenia woli (art. 65 § 1 k.c.), a w przypadku umów raczej cel umowy niż jej dosłowne brzmienie (art. 65 § 2 k.c.) - za dostrzeganiem w § 11 tej umowy zobowiązania się Skarbu Państwa do sprzedaży pozwanej spółce oddanego jej do odpłatnego korzystania mienia przedsiębiorstwa, w tym nieruchomości budynkowych i użytkowania wieczystego gruntów, na warunkach wynikających z tej umowy, a nie – jak mogłoby sugerować dosłowne brzmienie § 11 - zobowiązania się Skarbu Państwa do samego tylko przeniesienia na pozwaną spółkę własności przedmiotu umowy, w tym własności

nieruchomości budynkowych, a także użytkowania wieczystego gruntów, tj. do zawarcia przez Skarb Państwa z pozwaną spółką jedynie tzw. umowy czysto rozporządzającej (co do umów czysto rozporządzających zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2007 r., IV CSK 193/07, i z dnia 5 marca 2009 r., II CSK 484/08), czyli umowy o skutku polegającym wyłącznie na przeniesieniu praw wchodzących w skład przedsiębiorstwa, w tym własności nieruchomości budynkowych (zob. 156 k.c.) i użytkowania wieczystego (art. 156 w związku z 237 k.c.). Podobnie, z analogicznych przyczyn, umowa z dnia 22 stycznia 1999 r., mimo iż nazwana „umową przeniesienia własności przedsiębiorstwa”, stanowi w istocie umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oznaczonych nieruchomości gruntowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa oddanego pozwanej spółce do odpłatnego korzystania i posadowionych na tych nieruchomościach budynków, stanowiących odrębne nieruchomości. Artykuł 39 ust. 2 u.p.p. przewidywał możliwość zakupu mienia przedsiębiorstwa oddanego do odpłatnego korzystania i określał jego warunki, m.in. dotyczące ceny; cena ta powinna uwzględniać wartość świadczeń z tytułu odpłatnego korzystania z mienia. Umowa o oddanie pozwanej spółce mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania odwoływała się do tej regulacji. Także w niej, w § 6 i § 7, jest mowa o wykupie mienia przez korzystającego. Podobnie w umowie z dnia 22 stycznia 1999 r., w § 5, jest mowa o zapłacie wartości nabytego mienia. Użycie w tych umowach zwrotu „przeniesienie własności” w odniesieniu do czynności prawnych mających za przedmiot przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym było wadliwe jeszcze z innego powodu. W prawie polskim przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. nie może być przedmiotem własności. Przedmiotem tym mogą być jedynie rzeczy (art. 140 k.c.). Takiej nieścisłości terminologicznej dopuszcza się jednak również prawodawca (zob. § 4 zarządzenia z dnia 10 listopada 1990 r., a w obecnym stanie prawnym - art. 52 u.k.p.).

W związku z tym, że § 11 umowy o oddanie pozwanej spółce mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania zobowiązywał Skarb Państwa w istocie do zawarcia umowy sprzedaży tego mienia, a nie do zawarcia umowy wyłącznie rozporządzającej tym mieniem, zobowiązanie to w zakresie dotyczącym nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nie musiało być pod rygorem

nieważności wyrażone w formie aktu notarialnego. Forma ta jest bowiem wymagana dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości (zob. art. 158 zdanie pierwsze k.c. oraz z uwagi na okoliczności sprawy art. 75¹ § 4 k.c.) i prawa użytkowania wieczystego (zob. art. 158 zdanie pierwsze w związku z art. 237 k.c. oraz z uwagi na okoliczności sprawy art. 75¹ § 4 k.c.), zarówno jednocześnie przenoszących własność lub użytkowanie wieczyste (art. 155 § 1 i art. 237 k.c.), jak i tylko zobowiązujących do zawarcia w ich wykonaniu umów czysto rozporządzających - wyłącznie przenoszących własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego. Natomiast umowa zobowiązująca do sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nie podlega wymienionym wyżej przepisom (co do relacji między nią a sprzedażą, także w aspekcie kauzalności por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., II CSK 484/08). Niezachowanie dla takiej umowy formy aktu notarialnego nie powoduje zatem jej nieważności, a co najwyżej wywołuje - jak np. w przypadku umowy przedwstępnej do sprzedaży nieruchomości (art. 390 § 1 i 2 k.c.) - inne skutki. W konsekwencji kwestia skuteczności „uzupełnienia” § 11 umowy o oddanie pozwanej spółce mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania przez nadanie mu formy aktu notarialnego musi być uznana za niemającą w sprawie znaczenia.

Nie było także podstaw do zakwestionowania ważności § 11 wymienionej umowy ze względu na sprzeczność zobowiązania się Skarbu Państwa do dokonania wskazanej w nim czynności prawnej „nie później niż w dniu rozwiązania” tej umowy z art. 39 u.p.p. w zakresie, w jakim przewidywał on możliwość zakupu mienia przez korzystającego „po upływie czasu, na który została zawarta umowa” o oddanie mienia do odpłatnego korzystania. Niewątpliwie z art. 39 ust. 2 u.p.p. wynikał bezwzględnie obowiązujący zakaz dokonania wykupu mienia przed upływem okresu, na który została zawarta umowa o oddanie mienia do odpłatnego korzystania, za cenę niższą od uzgodnionej w tej umowie, obliczonej, stosownie do art. 39 ust. 2 u.p.p. i § 5 zarządzenie z dnia 10 listopada 1990 r., z uwzględnieniem tego okresu. Chronił on mienie państwowe przed jego uszczupleniem z naruszeniem interesów Skarbu Państwa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1999 r., I CKN 382/99, i z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 170/00). Można mieć natomiast zasadnicze wątpliwości co do tego, czy

z art. 39 ust. u.p.p. wyływał także bezwzględnie obowiązujący zakaz wykupu mienia przed upływem okresu, na który została zawarta umowa o oddanie mienia do odpłatnego korzystania, za uzgodnioną w tej umowie cenę, ustaloną zgodnie z właściwymi przepisami. Nieważność czynności prawnej, którą powoduje m.in. sprzeczność treści czynności prawnej z bezwzględnie obowiązującą normą ustawy (art. 58 § 1 k.c.), jest sankcją bardzo surową, stosowaną wtedy, gdy wymaga tego ochrona interesu ogólnego, we wskazanym zaś przypadku nie występuje potrzeba ochrony takiego interesu.

W sprawie można jednak pozostawić te wątpliwości nierozstrzygnięte, ponieważ przytoczone postanowienie § 11 umowy o oddanie pozwanej spółce mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania w ogóle nie pozostawało w sprzeczności z art. 39 ust. 2 u.p.p. w zakresie, w jakim przewidywał on możliwość zakupu mienia przez korzystającego „po upływie czasu, na który została zawarta umowa” o oddanie mienia do odpłatnego korzystania. W sprawie umowa ta została zawarta na okres od dnia 1 stycznia 1991 r. do dnia 31 grudnia 2000 r. Według art. 111 k.c., termin oznaczony w dniach kończy się z upływem ostatniego dnia. Zgodnie z tym przepisem wymieniony okres upłynąłby więc z dniem 31 grudnia 2000 r. Cały dzień 31 grudnia 2000 r. należałby zatem jeszcze do tego okresu, a następnym dniem, 1 stycznia 2001 r., byłby pierwszym dniem nieobowiązania umowy, czyli innymi słowy, dniem jej rozwiązania. Skarb Państwa zobowiązując się do wykupu „nie później niż w pierwszym dniu rozwiązania umowy” zobowiązał się więc do dokonania odpowiedniej czynności prawnej w dniu 1 stycznia 2001 r., czyli już – tak jak to przewidywał art. 39 ust. 2 u.p.p. - po upływie czasu, na który została zawarta umowa i oddanie pozwanej spółce mienia przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania. Ponieważ 1 stycznia jest dniem ustawowo wolnym od pracy, czynność ta powinna być podjęta nawet dopiero następnego dnia (art. 115 k.c.).

Podobnie nie było podstaw do uznania za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c. umowy z dnia 22 stycznia 1999 r. z powodu jej sprzeczności z art. 39 ust. 2 u.p.p. wskutek zawarcia przed upływem czasu, na który została zawarta umowa o oddanie pozwanej spółce mienia do odpłatnego korzystania. Skuteczność umowy o oddanie pozwanej spółce mienia do odpłatnego korzystania powinna być

niewątpliwie oceniana według przepisów obowiązujących w chwili jej zawarcia. Wynika to jednak nie z art. 64 ust. 1 u.k.p., lecz – z niepowołanego w zaskarżonym wyroku - art. 67 u.k.p., poddającego ocenę skutków czynności dokonanych przed wejściem w życie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych przepisom dotychczasowym. Nie wykluczało to jednak dopuszczalności zmiany tej umowy przez strony nie tylko przed wejściem w życie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (z zachowaniem wymagań przepisów dotychczasowych), ale i - zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy - po wejściu w życie ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (z zachowaniem wymagań przepisów tej ustawy). Norma wyrażona w art. XLIX § 1 p.w.k.c. sprzeciwia się stosowaniu przepisów nowej ustawy do zobowiązań powstałych podczas obowiązywania dawnej ustawy tylko gdy chodzi o skutki takich zdarzeń zaistniałych po wejściu w życie nowej ustawy, które są związane z istotą zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2009 r., I CSK 312/08). Zmiana zobowiązania nie została jednak zaliczona w art. XLIX § 2 p.w.k.c., do takich zdarzeń. Sąd Apelacyjny trafnie więc uznał dopuszczalność skrócenia przez strony czasu obowiązywania umowy o oddanie pozwanej spółce mienia do odpłatnego korzystania, błędnie jednak zarazem przyjął, że do takiego skrócenia nie doszło. Dokonanie przez pozwaną spółkę wykupu mienia w dniu 22 stycznia 1999 r. z odwołaniem się do zawartej ze Skarbem Państwa umowy o oddanie mienia do odpłatnego korzystania ujawniało w świetle zawartych w art. 65 § 2 k.c. dyrektyw wykładni oświadczeń woli w sposób dostateczny zamiar stron skrócenia czasu obowiązywania tej umowy do dnia poprzedzającego wykup. Wobec dokonania wykupu w formie aktu notarialnego nie można kwestionować skuteczności tej zmiany z powodu niezachowania wymaganej formy. Podkreślenia wymaga także dopełnienie w umowie z dnia 22 stycznia 1999 r. wymagań ustawy co do wysokości ceny wykupu. Ewentualna nieprawidłowość co do reprezentacji Skarbu Państwa w tym zakresie nie byłaby obwarowana sankcją nieważności dokonanej czynności prawnej (zob. art. 17a ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, Dz.U. 2012.1224, a także uchwała składu siedmiu sędziów Sądu

Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07). W tych okolicznościach zbędne było rozpatrywanie skuteczności zamieszczonego w § 11 umowy o oddanie mienia do odpłatnego korzystania zastrzeżenia o możliwości dokonania wykupu przed ustalonym terminem, po spłacie całej uzgodnionej należności za korzystanie z mienia.

Ze względu na częściową, z przedstawionych wyżej przyczyn zasadność skargi kasacyjnej w zakresie jej podstaw materialnoprawnych, do których należy także, mimo lokaty w ustawie procesowej, art. 189 k.p.c., Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ i – co do kosztów procesu w obu instancjach i postępowaniu kasacyjnym - na podstawie art. 102 k.p.c. orzekł jak w sentencji.