



Sygn. akt II CSK 325/14

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

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSA Jacek Grela

w sprawie z powództwa J. F. i K. P.  
przeciwko R. O., D. O. oraz Syndykowi  
masy upadłości Stoczni "P. H." Spółce Akcyjnej  
w S.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 6 lutego 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 24 października 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 16 października 2012r. ustalił, że umowa sprzedaży zawarta w dniu 5 lipca 2010 roku przez pozwanych D. O. i R. O., jako kupujących, i Syndyka Masy Upadłości Stoczni P. H. S.A. w S., jako sprzedającego, przedmiotem której jest użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego działkę numer 8\10 położoną w S. przy ulicy N. 41 i 42 oraz własność budynków mieszkalnych położonych w S. przy ulicy N. 41 i 42 za cenę 750 000 zł jest nieważna oraz orzekł o kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie oparła na następujących ustaleniach faktycznych:

Decyzją z dnia 9 kwietnia 1993 roku Wojewoda stwierdził nabycie przez Stocznnię im. [...] z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz własności budynku. Stocznia P. H. S.A. jest spółką powstałą wskutek przekształcenia 26 sierpnia 1991 r. przedsiębiorstwa państwowego Stocznia im. [...] w S., w stosunku do której 24 września 2001 roku w KRS odnotowano ogłoszenie upadłości.

Powodowie, wraz z innymi lokatorami budynku przy ul. N. numer 41 i 42, zwracali się do syndyka masy upadłości Stoczni P. H. S.A. o udzielenie informacji o warunkach wykupu lokali mieszkalnych, wyrażając jednocześnie wolę nabycia zajmowanych lokali mieszkalnych. Ostatecznie syndyk pismem z dnia 7 lipca 2009 r. poinformował, że przedmiotem przetargu na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. N. numer 41 i 42 będzie sprzedaż całej nieruchomości, nie zaś oferta wyodrębnienia poszczególnych lokali.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 5 lipca 2010 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy pozwanymi użytkownika wieczystego gruntu i własności budynków w tym mieszkalnego przy ulicy N. 41 i 42.

Dokonując takich ustaleń, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powództwo oparte na treści art. 189 k.p.c. okazało się uzasadnione i podlegało uwzględnieniu. Powodowie wskazywali, że ich uprawnienia wynikają z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku 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. 2001.4.24), dalej: „ustawa z 15 grudnia 2000 r.” Uprawdopodobnili bowiem swoją legitymację czynną i stąd zachodziła potrzeba ustalenia, czy rzeczywiście, będąc najemcami wspomnianych lokali, spełniają jednocześnie warunki bycia osobami uprawnionymi do skorzystania z pierwszeństwa nadanego tą ustawą, a jednocześnie czy pozwany syndyk spełnia warunki wymagane tą ustawą bycia zbywcą. Na chwilę wniesienia pozwu powodowie, jako najemcy lokali, mieli, zdaniem Sądu, prawo pierwszeństwa w ich nabyciu, co niewątpliwie należy uznać za istnienie interesu prawnego w ustaleniu prawa pierwszeństwa w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. Co do drugiej kwestii Sąd stwierdził, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż w czasie wpisania upadłości do KRS, tj. w dniu 25 listopada 2002 r., Stocznia P. H. S.A. była spółką akcyjną, a więc spełniała pierwszą z przesłanek wymaganych przez art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. dla uznania jej za zbywcę, gdyż Skarb Państwa w okresie przed ogłoszeniem upadłości aż do września 2006 roku miał faktyczny wpływ na wybór członka organu zarządzającego - Prezesa Stoczni P. H. S.A. w S. Z dokumentów dotyczących działania Stoczni wynika bowiem, że za każdym razem Prezes Zarządu Spółki był powoływany zgodnie z wnioskiem osób posiadających pełnomocnictwo Skarbu Państwa. Prezes Stoczni był jednym z istotnych organów zarządzających w spółce, a skoro był jednoosobowym zarządem, to w konsekwencji jego decyzje przesądzały faktycznie o funkcjonowaniu Stoczni. Spełniają się tym samym przesłanki z ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539), ponieważ Skarb Państwa posiadał nie tylko pośrednio, ale wręcz bezpośrednio wpływ na losy Stoczni przez inny podmiot w postaci jednoosobowego Zarządu Stoczni.

Umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 5 lipca 2010 r. została zawarta z pominięciem szczególnego trybu przewidzianego przez przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. W dacie ogłoszenia upadłości Stoczni powstała bowiem sytuacja faktyczna, w której ziszcza się przewidziana w art. 3 tej ustawy, a zatem

aktualny stał się zakaz sprzedaży lokali mieszkalnych, co do których osoby uprawnione wyrażą chęć ich nabycia na własność. Prawo pierwszeństwa otwiera się w momencie podjęcia decyzji o przedstawieniu nieruchomości do zbycia. W przedmiotowej sprawie, zdaniem Sądu, tym działaniem było ogłoszenie upadłości Stoczni. Od chwili ogłoszenia upadłości wiadomym było że nie ma innego sposobu, niż likwidacja nieruchomości przez jej sprzedaż. Zatem uprawnione osoby powinny być zawiadomione o możliwości wykupu zgodnie z procedurą przewidywaną ustawą.

Tymczasem Syndyk nie uruchomił trybu szczególnego prowadzącego do zbycia nieruchomości w stosunku do których powodom przysługiwało prawo pierwszeństwa. Zdaniem Sądu, powoływanie się przez pozwanych na fakt, że powodowie nie złożyli stosownego wniosku jest nieuzasadnione, gdyż ustawa nie wymaga od lokatorów wniosku o wykup, lecz oświadczenia w przedmiocie oferty sprzedającego. Tymczasem takiej oferty nie przedstawiono.

Skoro umowa sprzedaży nieruchomości budynkowej z dnia 5 lipca 2010 roku pomiędzy pozwanymi nastąpiła z naruszeniem przepisów ustawy, Sąd ustalił jej nieważność.

Na skutek apelacji pozwanych od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w S., Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 października 2013 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny, uznał za błędne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że skoro powodowie wykazali, iż są najemcami lokali mieszkalnych, to przysługuje im prawo pierwszeństwa w ich nabyciu, co przesądza o istnieniu interesu prawnego w ustaleniu w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. Interes prawny zachodzi jednak wtedy, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Tymczasem powodowie nie wykazali, aby zachodziła obiektywna potrzebna ochrony prawnej uzasadniająca wytoczenie przez nich powództwa w trybie art. 189 k.p.c. Istota sporu między stronami, która determinowała czynną legitymację procesową powodów z art. 189 k.p.c. sprowadzała się do ustalenia, przepisy której

z ustaw dotyczących zasad zbywania mieszkań należało w sprawie stosować: czy - jak wywodzili powodowie - w brzmieniu obowiązującym sprzed nowelizacji tj. sprzed 19 września 2005 r., tj. w brzmieniu nadanym ustawą z 15 grudnia 2000 r., czy po jej nowelizacji, dokonanej ustawą z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości z 7 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 157, poz. 1315, zwanej dalej „ustawą nowelizującą”).

W tym kontekście Sąd uznał, że skoro powodowie twierdząc, iż sprzedaż budynku (w którym znajdują się zajmowane przez nich mieszkania) dokonana umową sprzedaży między pozwanymi w 2010 r. naruszała ich uprawnienia do nabycia sprzedanych mieszkań po cenach preferencyjnych, to właśnie ustawa w brzmieniu na ten czas obowiązująca, powinna mieć zastosowanie. Stan prawny, jaki powstał wskutek sprzedaży budynku wraz z mieszkaniami powodów, określała znowelizowana ustawa o zbywaniu mieszkań (w 2010 r.) i istnienie przysługujących im uprawnień do preferencyjnego nabycia mieszkań powinni powodowie wykazać na moment sprzedaży. Dopiero w świetle zapisów znowelizowanej ustawy o zasadach zbywania mieszkań, powodowie, jako najemcy - w przeciwieństwie do treści stanowiącej ustawą sprzed tej nowelizacji - nabyli uprawnienia do preferencyjnego nabycia zajmowanych lokali mieszkalnych. Skoro bowiem żaden z powodów nie był pracownikiem Stoczni w S., w świetle ustawy z 15 grudnia 2005 r. w jej pierwotnej treści, nie należeli ani do osób, które mogłyby ubiegać się o preferencyjną na ich rzecz sprzedaż zajmowanych lokali. Według brzmienia ustawy sprzed nowelizacji z 7 lipca 2005 r., uprawnionymi z mocy tej ustawy do nabycia zajmowanych mieszkań byli tylko pracownicy (również byli pracownicy) oraz osoby bliskie pracowników (lub byłych pracowników spełniających warunki ustanowione ustawą) zbywcy, którzy zajmowali mieszkania na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub na podstawie decyzji administracyjnej art. 2 ust. 2). Dopiero znowelizowane przepisy ustawy (wprowadzone ustawą z 7 lipca 2005r) uprawnienia te dały także „niepracownikom” zbywcy, ustanawiając osobą uprawnioną z tej ustawy każdego najemcę zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Do takiej zaś kategorii

osób należeli powodowie, którzy nie byli nigdy pracownikowi zbywcy Stoczni im.[...] , czy też Stoczni P. H. S.A. w S.

Dopełniając tych rozważań, wskazał także, że dopiero nowelizacja ustawy o zbywaniu mieszkań z 23 sierpnia 2001 r.(Dz. U. Nr 102, poz.1118), jako zbywców ustanawiała zbywców będących w likwidacji lub upadłości. Wówczas, wprowadzona zmiana wskazywała także, że ustawa ma zastosowanie nie tylko do zbywanych mieszkań, ale i budynków, w których zajmują mieszkania uprawnieni. Sąd Apelacyjny odwołał się także do przepisu art. 3 k.c. Zdaniem tego Sądu, wolą ustawodawcy zmieniającego brzmienie ustawy o zbywaniu mieszkań było zagwarantowanie osobom zajmującym mieszkania należące w przeszłości do przedsiębiorstw państwowych ich nabycie w sytuacji, kiedy w procesie przekształceń własnościowych mieszkania te, czy całe budynki, będą zbywane na rzecz osób trzecich niebędących zbywcami w rozumieniu tej ustawy. Jeżeli zatem znowelizowana ustawa o zbywaniu mieszkań przyznawała powodom - jako posiadaczom zajmowanych przez nich mieszkań na podstawie umowy najmu czy decyzji administracyjnej - „przywileje” w nabyciu tych mieszkań, to do powodów należało stosować przepisy tej znowelizowanej ustawy, jako osób, którym znowelizowana ustawa przyznawała przymiot adresatów ustawy mimo, że w okresie sprzed nowelizacji ustawy nie byłiby - jako „niepracownicy” Stoczni osobami uprawnionymi do ubiegania się o nabycie mieszkań na warunkach preferencyjnych.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że powodowie nie mają interesu prawnego do wystąpienia z roszczeniem o ustalenie. Wskazał przy tym, że uwzględnienie żądania pozwu w żadnym razie nie daje powodom ochrony ich praw, jako osobom uprzywilejowanym i nie prowadzi - w przeciwieństwie do powództw dalej idących - do osiągnięcia zamierzonego przez powodów skutku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak interesu prawnego w dochodzeniu tak sformułowanego, żądania znajduje dodatkowe uzasadnienie w znowelizowanej ustawie o zbywaniu mieszkań. Do sprzedaży doszło wiele lat po wejściu jej w życie tj. 19 września 2005 r., mimo, że postępowanie upadłościowe w stosunku do zbywcy tj. pozwanej Spółki zostało wszczęte 29 lipca 2002 r., które jednak - wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego - nie musiało prowadzić do sprzedaży

przedmiotowej nieruchomości mimo istnienia w tym czasie tylko upadłości likwidacyjnej. W tym kontekście zasadnicze znaczenie przypisał Sąd Apelacyjny art. 4 ust.7 ustawy nowelizującej, zgodnie z którym, jeżeli doszło do naruszenia prawa lub interesu prawnego przy przekształceniach, to dla zachowania prawa do realizacji prawa pierwokupu, w ściśle określonym czasie należało wnieść pozew o stwierdzenie tych naruszeń. Ustawodawca uzależnił zatem realizację prawa pierwokupu od prejudykatu jakim jest prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające to naruszenie. Niewniesienie takiego powództwa w okresie trzech lat od dnia wejścia ustawy powoduje wygaśnięcie tego prawa. Tymczasem powodowie nie tylko, że takim wyrokiem się nie legitymowali, ale nawet nie wnieśli powództwa o naruszenie ich prawa czy interesu prawnego, zatem wygasło ich prawo do ustalenia, w drodze odrębnego powództwa, przysługującego im pierwszeństwo i żaden z powodów nie posiada już interesu prawnego, a więc przesłanki niezbędnej dla dochodzenia roszczenia o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c., że przedmiotowa umowa sprzedaży jest nieważna wskutek naruszenia prawa, które już powodom nie przysługuje. Brak zaś interesu prawnego wskutek wygaśnięcia uprawnienia w pierwszeństwie nabycia czyni dodatkowo nieuzasadnionym żądanie powodów zgłoszone w sprawie, co uzasadniało zmianę wyroku i oddalenia powództwa. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał za bezprzedmiotowe badanie, czy pozwany syndyk spełnia wymagania ustawy bycia zbywcą przedmiotowych nieruchomości.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 24 października skargę kasacyjną wywiedli powodowie, opierając ją na obu podstawach. W ramach podstawy procesowej zarzucili naruszenie art. 189 k.p.c. przez niezasadne przyjęcie, że nie mieli i nie wykazali interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży oraz art. 378 § 1 k.p.c. przez rozstrzygnięcie w przedmiocie braku interesu prawnego powodów w rozumieniu art. 189 k.p.c. w sytuacji, gdy żaden z apelujących nie wywiódł zarzutu naruszenia tego przepisu postępowania.

W ramach naruszenia prawa materialnego zarzucili naruszenie art. 4 ust. 1, 2 i 7 ustawy nowelizującej przez ich bezpodstawne zastosowanie oraz art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przez błędną wykładnię skutkującą

niezastosowaniem dyspozycji tego przepisu dla oceny istnienia interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży.

W konkluzji wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia przez sąd drugiej instancji oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych. W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestionowanie w skardze kasacyjnej prawidłowości wykładni i zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 189 k.p.c. zmierza w dwóch kierunkach. Pierwszy ma charakter formalny i sprowadza się do twierdzenia, że badanie interesu prawnego przez Sąd Apelacyjny było niedopuszczalne, skoro nie był on przedmiotem zarzutów apelacyjnych (naruszenie art. 378 § 1 k.p.c.). Drugi polega na podważaniu materialnoprawnych podstaw do przyjęcia istnienia tego interesu po stronie powodów.

Zarzut przekroczenia przez Sąd Apelacyjny granic apelacji jest nieuzasadniony. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, a także w doktrynie, przyjmuje się, że interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. jest kategorią materialnoprawną, w związku z czym Sąd ma obowiązek badania z urzędu czy powód ma taki interes w wystąpieniu z powództwem ustalającym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, niepubl.). Natomiast zasadnie skarżący kwestionuje stanowisko Sądu Apelacyjnego co do braku przesłanek materialnoprawnych do wystąpienia przez powodów z żądaniem o ustalenie. Nie można bowiem podzielić poglądu, że powodowie nie należą do kategorii osób uprawnionych w rozumieniu art. 2 ust. 2a ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., skoro rozszerzenie tej kategorii ustawowej na najemców lokali nie będących pracownikami i byłymi pracownikami Stoczni nastąpiło dopiero w ustawie nowelizującej z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. 2005 r., Nr 157, poz. 1315). Jak bowiem wyjaśniono w orzecznictwie Sądu Najwyższego, usprawiedliwiony społecznie i słusznościowo cel objęcia ochroną przewidzianą w ustawie z dnia 15 grudnia



2000 r. wszystkich najemców lokali, uzasadnia przyjęcie wstecznego działania ustawy nowelizującej w tym zakresie (por. wyroki Sądu Najwyższego 22 lipca 2010 r. I CSK 19/10, z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 526/10, czy z dnia z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11 – niepubl.). Należy też przyznać rację skarżącemu, że sam stan niepewności powodów co do stanu własności budynków, w których są najemcami lokali oraz groźba eksmisji, są wystarczającymi przesłankami do przyjęcia, że mają oni interes prawny do wystąpienia z żądaniem ustalenia ważności (nieważności) umowy sprzedaży nieruchomości, na której te lokale są położone.

Podzielić też trzeba zarzuty skargi dotyczące naruszenia art. 4 ust. 1, 2, i 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315), nowelizującej ustawę 1 dnia 15 grudnia 2000 r. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lipca 2010 r., I CSK 19/10, niepubl., ustawa nowelizująca zawiera dwie kategorie przepisów: w art. 3 zmienia wskazane przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a w art. 5 i 6 wprowadza do tej ustawy nowe uregulowania, m. in. prawo pierwokupu. W ten sposób w zmienionej ustawie obowiązywały równocześnie dwie instytucje: prawo pierwszeństwa i prawo pierwokupu. Pomijając ocenę wytworzonego w ten sposób stanu prawnego, należy w każdym razie podkreślić, że nie ma podstaw do tego, aby przepisy o wygaśnięciu prawa pierwokupu stosować do prawa pierwszeństwa, jak to uczynił Sąd Apelacyjny. Dlatego też nie można zgodzić się ze stanowiskiem tego Sądu, że prawo pierwszeństwa powodów do zbywanych, wraz z całym budynkami, lokali wygasło.

Z podanych przyczyn skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.). Na marginesie dodać należy, iż w sytuacji, w której Sąd Apelacyjny pozostawił na uboczu, jako bezprzedmiotowy, problem, czy Syndyk masy upadłości Stoczni „P. H.” Spółki Akcyjnej w S. należał do kategorii zbywców w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., Sąd Najwyższy nie miał procesowych możliwości zajęcia stanowiska w tej kwestii prawnej.

