



Sygn. akt III PK 124/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jolanta Strusińska-Żukowska (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Zbigniew Hajn

SSN Roman Kuczyński

Protokolant Grażyna Grabowska

w sprawie z powództwa S. K.

przeciwko Uniwersytetowi [...]

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw
Publicznych w dniu 7 maja 2015 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Pracy i
Ubezpieczeń Społecznych w S.

z dnia 22 maja 2014 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną ;**
- 2) nie obciąża powoda kosztami zastępstwa procesowego
strony pozwanej w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powód S. K. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu Uniwersytetowi
[...] domagał się na podstawie art. 64 k.c. nakazania złożenia oświadczenia woli o

przeniesieniu na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego nr 1 położonego przy ul. Z. [...], dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW [...] za cenę 20.000 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód został zatrudniony na Uniwersytecie, jako mianowany profesor nadzwyczajny, na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony od dnia 1 października 2000 r. W dniu 8 marca 2001 r. pomiędzy powodem a pozwanym reprezentowanym przez rektora i kwestora doszło do zawarcia umowy najmu o nr [...] lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Uniwersytetu [...] w S., na podstawie której pracodawca oddał powodowi do używania lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Uniwersytetu, oznaczony nr 1 położony w budynku przy ulicy Z. W umowie tej znalazły się zapisy dotyczące: metrażu lokalu, jego wyposażenia, wysokości czynszu oraz zasady wprowadzania zmian w lokalu i zasady rozwiązania i wypowiedzenia umowy. Umowa ta, zgodnie z jej § 5, została zawarta na czas trwania stosunku pracy powoda w pozwanym Uniwersytecie. W § 9 umowy ustalono, że przedmiotowy lokal najemca może wykupić od wynajmującego po upływie 10 lat pracy na etacie w Uniwersytecie, licząc od dnia przekazania lokalu, tj. od 8 marca 2001 r. Jednocześnie strony zawarły umowę o nr [...] najmu garażu przy ulicy Z.. Umowa najmu lokalu mieszkalnego była dwukrotnie aneksowana, w tym w dniu 21 listopada 2002 r. w zakresie ustalenia dodatkowych opłat oraz w dniu 16 maja 2003 r., przez zmianę § 9 tej umowy, który otrzymał następującą treść: „Lokal, o którym mowa w § 1 umowy, najemca może wykupić od wynajmującego po upływie 10 lat pracy na I etacie w Uniwersytecie, a wykupienie lokalu stanowiącego przedmiot najmu, po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, nastąpi na warunkach określonych w art. 6 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 z późn. zm.)”. W październiku 2010 r., a następnie w dniu 30 marca 2011 r., powód zwrócił się do pracodawcy z prośbą o umożliwienie mu wykupu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 1, położonego przy ul. Z., stanowiącego własność Uniwersytetu. Z kolejnym wnioskiem w tym przedmiocie wystąpił w dniu

14 października 2011 r., proponując pracodawcy ustalenie ceny mieszkania z upustem w drodze negocjacji. W odpowiedzi pozwana w piśmie z dnia 25 października 2011 r. wskazała, że nie widzi w chwili obecnej celowości sprzedaży mieszkań z zasobów Uniwersytetu i zaproponowała powodowi zawarcie nowej umowy najmu w drodze negocjacji.

Po osiągnięciu przez powoda wieku emerytalnego i rozwiązaniu dotychczasowego stosunku pracy w dniu 27 czerwca 2011 r., strony zawarły kolejną umowę o pracę, w której zapisano, że jest „zawarta na czas nieokreślony od 1 lipca 2011 r. do 30 września 2016 r.”.

Senat Uniwersytetu uchwałą nr 12/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie zasad zbywania mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Uniwersytetu pozytywnie zaopiniował zbywanie mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Uniwersytetu, wprowadzając zasady ich zbycia. Ustalono, że pozwany zleci rzeczoznawcom oszacowanie aktualnej wartości rynkowej wynajmowanych z zasobów uczelnianych mieszkań i garaży. Tak oszacowana kwota, stanowiąca wartość mieszkania, zostanie pomniejszona o zapłaconą dotychczas kwotę czynszu najmu przez wynajmującego. Do obliczonej ceny mieszkania zastosowany zostanie rabat za lata pracy najemcy na Uniwersytecie i dbałość o dobry stan substancji mieszkaniowej. Pozwana zaproponowała, aby rabat wynosił 25% ceny mieszkania w przypadku jednego najemcy będącego pracownikiem uczelni oraz 50% w przypadku najemców małżonków będących pracownikami Uczelni. Zgodnie z § 2 uchwały, miała ona mieć zastosowanie do zbycia mieszkań na rzecz osób innych niż osoby uprawnione w rozumieniu ustawy o zasadach zbywania mieszkań. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W lutym i marcu 2012 r. pełnomocnik powoda ponownie zwracał się do strony pozwanej z prośbą o zrealizowanie uprawnienia powoda do nabycia na preferencyjnych zasadach lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 1 przy ulicy Z. W odpowiedzi na te pisma pozwany, powołując się na uchwałę Senatu Uniwersytetu z dnia 23 lutego 2012 r. nr 12/2012, wyraził wolę sprzedaży mieszkania na zasadach przedstawionych w tej uchwale.

Zgodnie ze statutem Uniwersytetu do kompetencji Senatu należy wyrażanie, z zastrzeżeniem art. 90 ust. 4 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie

wyższym (jednolity tekst: Dz.U. z 2012 r., poz. 572 ze zm.), zgody na dokonanie czynności zobowiązującej lub rozporządzającej, której przedmiot przekracza wartość 200.000 zł oraz na nabycie mienia, którego przedmiot przekracza wartość 200.000 zł.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 12 Prawa o szkolnictwie wyższym, Uniwersytet [...] jest państwową osobą prawną, a kwestie związane z nieruchomościami należącymi do jego zasobów regulowane są przez 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 jako: „ustawa o zbywaniu mieszkań”). Ustawa ta reguluje zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych (art. 1 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 3 tej ustawy, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach w niej określonych. Za osobę uprawnioną na podstawie art. 2 pkt 2 lit. a ustawy należy uznać najemcę, zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Zasady i tryb zbywania mieszkań zakładowych państwowych osób prawnych osobom uprawnionym regulują przepisy art. 3-6 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, a zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie jednolity tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony łączyła umowa najmu z dnia 8 marca 2001 r. zawarta na czas trwania stosunku pracy. Według Sądu, zapis ten, mając na uwadze, że strony od dnia 1 października 2000 r. łączyła umowa o pracę na czas

nieokreślony, pozwala na uznanie umowy najmu za zawartą na czas nieoznaczony, a tym samym przyjęcie, że do dnia 30 czerwca 2011 r., czyli do dnia poprzedzającego zawarcie umowy o pracę na czas określony, powód był osobą uprawnioną w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań. Jednakże nie oznacza to, że po jego stronie powstało roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności. Celem omawianej ustawy o zbywaniu mieszkań było bowiem zagwarantowanie prawa najemcy do pierwszeństwa nabycia, w sytuacji, gdy właściciel chce zbyć mieszkanie. Prawo pierwszeństwa nabycia aktualizuje się zatem dopiero w momencie powstania po stronie podmiotu będącego właścicielem nieruchomości woli sprzedaży, co wynika z przepisu art. 4 ust. 1 ustawy przewidującego prawo pierwszeństwa „w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”. Prawo pierwszeństwa nabycia przewidziane w ustawie o zasadach zbywania mieszkań nie jest przy tym tożsame z prawem pierwokupu, a jedynie są to instytucje o zbliżonym charakterze.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony zawarły umowę najmu, która następnie była dwukrotnie aneksowana. Literalne brzmienie § 9 umowy wskazuje na możliwość wykupu lokalu po upływie przepracowania przez powoda okresu 10 lat, początkowo liczonego od dnia zawarcia umowy, a po aneksowaniu, po upływie 10 lat pracy na I etacie w Uniwersytecie, jednakże wbrew twierdzeniom strony powodowej sformułowania tego nie można traktować jako stwarzającego uprawnienie do dochodzenia roszczenia. Zapis umowy najmu przewiduje powstanie pierwszeństwa nabycia po stronie najemcy po upływie 10 lat pracy na I etacie w Uniwersytecie [...], przy czym należy pamiętać, że prawo takie aktualizuje się dopiero w momencie powstania po stronie wynajmującego woli sprzedaży. Niespornym jest, że dziesięcioletni okres pracy powoda na etacie w Uniwersytecie upłynął w dniu 1 października 2010 r. Wówczas to powód kolejnymi pismami, począwszy od października 2010 r., zwracał się o umożliwienie mu wykupu spornego lokalu, tymczasem zgodnie z istotą pierwszeństwa nabycia inicjatywa zbycia lokalu winna pochodzić od pracodawcy. Po stronie pozwanej woli sprzedaży spornego mieszkania nie było. Powód nie był więc uprawniony do domagania się złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli odnoszącego się do przeniesienia własności lokalu.

Sąd pierwszej instancji zwrócił też uwagę, że łączący strony stosunek pracy uległ w dniu 27 czerwca 2011 r. przekształceniu z mocą od dnia 1 lipca 2011 r. Strony zawarły wówczas umowę o pracę na czas określony. Wprawdzie w umowie, obok okresu trwania umowy znajduje się zwrot „na czas nieokreślony”, jednakże zgodnie z wolą stron, umowa ta zawarta została na czas określony wskazany w umowie. Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego, powód przestał być osobą uprawnioną w myśl przepisów ustawy o zbywaniu mieszkań, ponieważ wiążąca strony umowa najmu z zawartej na czas nieoznaczony przekształciła się w umowę na czas oznaczony. Skoro zwrot „na czas trwania stosunku pracy” należy interpretować w kontekście rodzaju umowy o pracę łączącej strony, to z chwilą przekształcenia umowy o pracę w umowę na czas określony umowa najmu również stała się umową na czas określony. Ustawodawca w przepisie art. 2 pkt 2 lit. a ustawy o zbywaniu mieszkań zdefiniował, że osobami uprawnionymi są jedynie osoby zajmujące mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale.

Dodatkowo Sąd pierwszej instancji wskazał, że uwzględniając sposób działania pozwanej jako osoby prawnej i przyjęty proces decyzyjny, dla skuteczności zezwolenia na zobowiązanie do sprzedaży lub samej sprzedaży powodowi lokalu niezbędną była zgoda Senatu wyrażona w formie uchwały. Zgodnie ze statutem pozwanej, do kompetencji Senatu należy wyrażanie zgody na dokonanie czynności zobowiązującej lub rozporządzającej, której przedmiot przekracza wartość 200.000 zł oraz na nabycie mienia, którego przedmiot przekracza wartość 200.000 zł. W okresie zawierania umowy najmu również obowiązywała taka regulacja, przy czym dotyczyła kwoty o połowę niższej. Strona powodowa nie wykazała, aby na zawarcie umowy najmu oraz aneksu do niej zgodę wyraził Senat. Powód w toku zeznań powołał się na otrzymanie ustnej informacji o takiej zgodzie, jednakże twierdzenie to nie zostało w żaden sposób wykazane. Zgoda taka nie wynika ani z podpisów znajdujących się pod umową najmu czy pod aneksem, ani z żadnego innego aktu, uchwały Senatu czy dokumentu. Brak zgody powoduje niespełnienie się koniecznej dla danej czynności prawnej przesłanki, w następstwie czego nie wywołuje ona oznaczonych w jej treści skutków prawnych. Podsumowując, Sąd Rejonowy stwierdził, że w okresie od 1 października 2000 r.

do 30 czerwca 2011 r. powód był osobą uprawnioną z ustawy o zbywaniu mieszkań, jednakże po dniu 1 października 2010 r., po upływie określonego w umowie okresu dziesięciu lat, nie powstało po jego stronie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności.

Kierując się takimi przesłankami, Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 5 grudnia 2013 r. w pkt I oddalił powództwo, a w pkt II zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozpoznając apelację powoda od powyższego wyroku, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. w pkt I zmienił zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że odstąpił od obciążenia powoda kosztami zastępstwa procesowego; w pkt II oddalił apelację powoda i odstąpił od obciążenia go kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd odwoławczy, dzieląc ocenę faktyczną i prawną poczynioną przez Sąd pierwszej instancji, uzupełniając podniósł, że zarówno zawarta między stronami umowa z dnia 8 marca 2001 r. dotycząca najmu lokalu mieszkalnego, będącego własnością państwowej osoby prawnej, jak również zasady zbycia tego mieszkania na warunkach preferencyjnych musiały być poddane regulacji ustawy o zasadach zbywania mieszkań i to pod rygorem nieważności, zgodnie art. 3 ust. 1 tej ustawy. Według Sądu drugiej instancji, powiązanie umowy najmu z dnia 8 marca 2001 r. z ustawą o zasadach zbywania mieszkań przekreśla możliwość uznania, że postanowienia tej umowy samodzielnie ukształtowały zasady zbycia wynajmowanego przez powoda lokalu mieszkalnego. W szczególności, zdaniem Sądu Okręgowego, z § 9 ust. 2 umowy nie wynika, by pozwany przeznaczył wynajmowany przez powoda lokal mieszkalny na sprzedaż i wyznaczył powodowi termin 3 miesięcy do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia tego lokalu mieszkalnego. Nie zostały również wywieszane, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o zbywaniu mieszkań, wykazy mieszkań przeznaczonych na sprzedaż w siedzibach jednostek organizacyjnych zbywcy prowadzących ich sprzedaż. W § 9 umowy z dnia 8 marca 2001 r. określono jedynie prawo powoda do wykupienia lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Z. po upływie 10 lat trwania najmu, nie znalazło się natomiast w treści umowy postanowienie zobowiązujące Uniwersytet do przeznaczenia tego lokalu po upływie tego terminu na sprzedaż. W ocenie Sądu, w

tej sytuacji nie można stwierdzić, że umowa najmu z dnia 8 marca 2001 r. zawierała postanowienia dotyczące terminu sprzedaży wynajmowanego przez powoda lokalu, a w konsekwencji, że zawierała wszystkie istotne postanowienia pozwalające skutecznie dochodzić powodowi w niniejszym postępowaniu roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży tego lokalu. W konsekwencji Sąd odwoławczy stwierdził, że pozwany w ogóle nie rozpoczął procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powoda i brak było dowodu na to, że lokal ten formalnie przeznaczył do sprzedaży.

Sąd Okręgowy zgodził się natomiast z zarzutem apelującego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd odwoławczy wskazał, że przyczyną skierowania sprawy na drogę sądową było niewłaściwe postępowanie pozwanego wobec powoda. Pozwany sprowadził powoda do S., obiecując mu możliwość nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych. Swoją obietnicę pozwany potwierdził w umowie najmu z dnia 8 marca 2001 r. Ta obietnica legła u podstaw decyzji powoda o przeniesieniu się z uczelni w T. do pracy na Uniwersytecie [...]. Ówczesna kadra akademicka, w szczególności grono profesorskie w S., była na tyle nieliczna, że uczelnia musiała oferować potencjalnym pracownikom szczególnie korzystne warunki, nie tylko pracy, ale i zamieszkiwania, aby skłonić ich do tak istotnej zmiany w życiu, jaką jest porzucenie pracy na jednym Uniwersytecie i przeniesienie się do innego miasta celem podjęcia nowej pracy. Powód, niebędący prawnikiem, po zawarciu umowy z dnia najmu z dnia 8 marca 2001 r. oraz w świetle zapewnień władz pozwanej uczelni, nie był zobowiązany do szczegółowego analizowania swojej sytuacji prawnej, zwłaszcza że miał do czynienia z podmiotem państwowym i publicznym. Działał w zaufaniu do pracodawcy, którym jest uczelnia wyższa. Po upływie 10 lat pracy, pomimo wcześniejszych zapewnień, pozwany nie zaoferował mu obiecane w 2001 r. preferencyjnego nabycia lokalu mieszkalnego, który powód przez cały ten czas wynajmował. Subiektywne przekonanie powoda o zasadności swojego roszczenia, wynikające z wcześniejszych deklaracji pozwanego, należy do tego rodzaju wyjątkowych okoliczności, które pozwalają, w ocenie Sądu odwoławczego, na

zastosowanie w stosunku do powoda art. 102 k.p.c. i zwolnienie go z obowiązku ponoszenia kosztów procesu.

W wywiedzionej od powyższego wyroku skardze kasacyjnej pełnomocnik powoda, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w pkt II, zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 3, 4, 5 i 6 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że powód nie ma skutecznego roszczenia względem pozwanego o zawarcie umowy o przeniesienie własności, podczas gdy strony uzgodniły wszystkie istotne postanowienia nabycia lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powoda w umowie najmu z dnia 8 marca 2001 r., zmienionej aneksem z dnia 16 maja 2003 r., a w szczególności przedmiot umowy, cenę i termin (z upływem 10 lat pracy powoda na pierwszym etapie na pozwanym Uniwersytecie, a więc z dniem 1 października 2010 r.), zaś powód jako nabywca złożył w tymże aneksie do umowy najmu oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego na tych warunkach i w tym terminie, a do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego, co sprawia, że powodowi z dniem 1 października 2000 r. przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowego mieszkania;

2. art. 5 ust. 1 i 2 i art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że skoro czynności wskazane w art. 5 ust. 1 i 2 ustawy takie jak: wyznaczenie powodowi 3-miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia, wywieszenie wykazu mieszkań przeznaczonych na sprzedaż, nie zostały dokonane przez pozwanego Uniwersytetu, to powyższe nie pozwala powodowi skutecznie dochodzić roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży tego lokalu, podczas gdy oświadczenie zbywcy o zamiarze zbycia mieszkania na warunkach określonych w art. 6 ustawy, jak i oświadczenie woli nabywcy o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego na tych warunkach, zostało wyrażone wprost w umowie najmu z dnia 8 marca 2001 r., zmienionej aneksem z dnia 16 maja 2003 r., a treść przepisów ustawy o zasadach zbywania mieszkań, w szczególności art. 4 ust. 3, wskazuje, że dla uzgodnienia wszystkich istotnych postanowień umowy nie jest konieczne przeprowadzenie rokowań ściśle według reguł określonych w art. 5 ust. 1 i 2 tej ustawy;

3. art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania, przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy powodowi nie przysługuje skuteczne roszczenie „przymuszające” pozwanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Opierając skargę kasacyjną na takich podstawach, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt II i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt II i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa.

Strona pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie budzi wątpliwości, że zbywanie osobom uprawnionym na zasadach preferencyjnych lokali mieszkalnych stanowiących własność, między innymi, państwowych osób prawnych może odbywać się wyłącznie, i to pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w ustawie o zasadach zbywania mieszkań (art. 3 ust. 1 ustawy). Ustawa ta w art. 4 ust. 1 przyznała osobom uprawnionym, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, prawo pierwszeństwa w nabyciu tych mieszkań, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych. Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjmuje się jednolicie, że z przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży (por. np. uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95, OTK 1996 nr 3, poz. 25, a także uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNCP 1992 nr 12, poz. 214, czy uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 180/00, niepublikowanego). Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w tym przepisie nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby

roszczenie „przymuszające” właściciela do sprzedaży nieruchomości. Pierwszeństwo to aktualizuje się dopiero wówczas, gdy zbywca zamierza zbyć lokal mieszkalny.

Zdaniem skarżącego, oświadczenie strony pozwanej o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na sprzedaż zostało zawarte w aneksie z dnia 16 maja 2003 r. do umowy najmu z dnia 8 marca 2001 r. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika tymczasem wyraźnie, że według Sądu Okręgowego, tego rodzaju oświadczenia strona pozwana nie złożyła, bowiem „w § 9 umowy z dnia 8 marca 2001 r. określono jedynie prawo powoda do wykupienia lokalu mieszkalnego (po upływie 10 lat trwania najmu), nie znalazło się natomiast w treści umowy postanowienie zobowiązujące Uniwersytet do przeznaczenia tego lokalu po upływie tego terminu na sprzedaż”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że ustalenie treści oświadczenia woli należy do ustaleń faktycznych i jako takie usuwa się spod kontroli kasacyjnej. Natomiast wykładnia ustalonego oświadczenia woli przy zastosowaniu dyrektyw wykładni oświadczeń woli, sformułowanych przede wszystkim w art. 65 k.c., należy do kwestii prawnych i podlega kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645; z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 70/06, OSNC 2007 nr 1, poz. 16). Skarżący nie podniósł jednak zarzutu naruszenia art. 65 k.c., co uniemożliwia Sądowi Najwyższemu kontrolę w sferze dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie najmu. Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje bowiem sprawę w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw. Jest więc związany granicami skargi kasacyjnej wyznaczonymi jej podstawami, co oznacza, że nie może uwzględniać naruszenia żadnych innych przepisów niż wskazane przez skarżącego. Sąd Najwyższy nie jest bowiem uprawniony do samodzielnego dokonywania konkretyzacji zarzutów lub też stawiania hipotez co do tego, jakiego aktu prawnego (przepisu) dotyczy podstawa skargi. Nie może także zastąpić skarżącego w wyborze podstawy kasacyjnej, jak również w przytoczeniu przepisów, które mogłyby być naruszone przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Najwyższy może zatem skargę kasacyjną rozpoznawać tylko w ramach tej podstawy, na której ją oparto, odnosząc się jedynie do przepisów, których naruszenie zarzucono. Brak

zarzutu naruszenia art. 65 k.c. oznacza, że wiążące w postępowaniu kasacyjnym są dokonane w tym względzie przez Sąd drugiej instancji ustalenia i oceny prawne, z których wynika, że strona pozwana nigdy nie przeznaczyła przedmiotowego lokalu mieszkalnego na sprzedaż. Konsekwencją tego jest zaś, jak już powiedziano, to, że przysługujące osobie uprawnionej prawo pierwszeństwa w rozumieniu ustawy o zbywaniu mieszkań nie zaktualizowało się, a skoro tak, to powodowi nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji dla rozpoznania sprawy bez znaczenia pozostaje rozstrzygnięcie tych zarzutów skarżącego, które sprowadzają się do twierdzenia, że do sprzedaży lokalu mieszkalnego zgodnie z przepisami ustawy o zbywaniu mieszkań może dojść z inicjatywy uprawnionego (biorąc pod uwagę treść art. 4 ust. 3 tej ustawy, zgodnie z którym zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1) i że w takiej sytuacji nie jest konieczne wyczerpanie całej procedury, o której mowa w art. 5 ustawy (zawiadomienie na piśmie osób uprawnionych, wyznaczenie trzymiesięcznego terminu do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu, wywieszenie wykazów mieszkań przeznaczonych na sprzedaż). Niezależnie bowiem od ich trafności, roszczenie powoda sprowadzające się w istocie do zobowiązania strony pozwanej do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych nie mogłoby być uwzględnione, bo takie mu nie przysługuje w sytuacji braku przeznaczenia tego lokalu na sprzedaż.

Trzeba nadto podkreślić, że uwzględnieniu roszczenia powoda stałoby na przeszkodzie również i to, że zasadność żądania nakazania złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia własności (art. 1047 k.p.c. w związku z art. 64 k.c.) zależy od istnienia materialnoprawnych przesłanek określających obowiązek przeniesienia własności. Jeżeli źródłem roszczenia ma być umowa, musi ona zawierać skonkretyzowane co do osoby i treści zobowiązanie do przeniesienia własności i wyrażać się w formie zastrzeżonej dla ważności zobowiązania, względnie wymaganej dla powstania roszczenia.

Źródłem roszczenia o przeniesienie własności może być tylko umowa przedwstępna, zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, przez którą strony zobowiązują się do zawarcia umowy przenoszącej własność

(art. 389 w związku z art. 390 § 2 k.c.), bądź umowa zobowiązująca do przeniesienia własności zawarta w formie, od zachowania której zależy jej ważność (art. 157 w związku z art. 73 k.c.). Nie ma innych konstrukcji prawnych, jak tylko koncepcja umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz koncepcja umowy o przeniesienie własności ze skutkiem zobowiązującym, w ramach których można by skutecznie wskazywać na materialnoprawną podstawę zobowiązania umownego, z którego wywodzi się roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia własności. Bez znaczenia jest, że zobowiązanie do przeniesienia własności może być fragmentem szerszej czynności prawnej, obejmującej także, lub przede wszystkim, oświadczenia woli stron co do innej niż własnościowa sfery stosunków prawnych. W konkretnych sytuacjach może to utrudniać poszukiwanie, wśród wielu różnych postanowień umowy tych elementów, które składać się muszą na zobowiązanie do przeniesienia własności jako źródło roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Nie oznacza jednak, że sama ta umowa może być uznana za źródło zobowiązania do przeniesienia własności i w konsekwencji źródło roszczenia, jeżeli nie zawiera elementów dających się, zarówno co do treści, jak i formy, subsumować pod skuteczną w zakresie powstania roszczenia umowę przedwstępną przeniesienia własności lub ważną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności.

W rozpoznawanej sprawie powód wskazywał na § 9 umowy najmu lokalu mieszkalnego jako podstawę roszczenia obejmującego sprzedaż tego lokalu. Skuteczność jego żądania zależna była nie tylko od oceny, czy ww. zapis umowy odzwierciedla zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na powoda, w drodze sprzedaży, własności lokalu na zasadach preferencyjnych, ale również, jakiego rodzaju umowy zobowiązanie to było wynikiem, czego nie wyjaśnił ani powód, ani nie ustalił Sąd odwoławczy. Niezależnie jednak od tego, czy miałyby to być umowa przedwstępna sprzedaży, czy też umowa sprzedaży ze skutkiem zobowiązującym, nie mogłaby ona stanowić podstawy do uwzględnienia roszczenia powoda z uwagi na formę wyrażenia woli stron. Z art. 158 k.c. wynika, że zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak umowa przenosząca jej własność powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niezachowanie tej formy powoduje zaś nieważność umowy (art. 73 § 2 k.c.). Również roszczenie o

zawarcie umowy przyrzeczonej, chociaż przysługuje wierzycielowi każdej ważnie zawartej umowy przedwstępnej, może być dochodzone na drodze sądowej wyłącznie wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność kontraktu przyrzeczonego, w szczególności co do formy (art. 390 § 2 k.c.), czyli w odniesieniu do umowy sprzedaży nieruchomości, jest ona sporządzona w formie aktu notarialnego, co bezspornie w niniejszej sprawie nie zostało spełnione. W przypadku, gdy umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, strona uprawniona może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). Powód w niniejszej sprawie nie dochodził jednak odszkodowania, wobec czego nie ma też potrzeby wyjaśniania, czy umowa, z której powód wywodzi swoje roszczenie, mogłaby być uznana za umowę przedwstępną, biorąc zwłaszcza pod uwagę, że zgodnie z art. 389 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy najmu i aneksu do tej umowy, umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta.

Dodatkowo zauważyć trzeba, że w myśl obowiązującego w dacie zawierania umowy między stronami art. 48 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym (Dz.U. Nr 65, poz. 385 ze zm.), do kompetencji senatu uczelni wyższej należało wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez uczelnię składników mienia o wartości określonej w statucie uczelni. Według ustaleń poczynionych w sprawie, w przypadku pozwanego Uniwersytetu wartość ta w chwili zawierania umowy między stronami wynosiła 100.000 zł. Ustalono też, że Senat strony pozwanej w żadnej formie nie wyraził zgody na zawarcie umowy, którą strona pozwana miała się zobowiązać do sprzedaży powodowi lokalu mieszkalnego z zasobów uczelni. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane były różne poglądy odnośnie do sankcji dokonania przez organ uprawniony do reprezentacji osoby prawnej czynności prawnej wymagającej z mocy ustawy zgody bądź uchwały innego organu. Uznawano taką czynność za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c. (zob. w szczególności orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r.,

III CZP 8/91, OSNC 1991 nr 7, poz. 94, oraz z dnia 3 marca 2005 r., II CK 409/04. OSNC 2006 nr 2, poz. 33; por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, „Izba Cywilna” 2002 nr 6, s. 48), bądź za nieważną na podstawie art. 39 w związku z art. 38 k.c. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07 (OSNC 2008 nr 2, poz. 14) Sąd Najwyższy zajął natomiast stanowisko dopuszczające stosowanie do takiej czynności *per analogiam* przepisów dotyczących rzekomego pełnomocnika, a tym samym zakładające możliwość jej potwierdzenia. Nawet jednak przy przyjęciu tego ostatniego poglądu, umowa zawarta między stronami nie mogłaby być uznana za ważną, bo Senat strony pozwanej nigdy jej nie potwierdził, a zgodnie z art. 103 § 1 k.c., jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do uwzględnienia skargi kasacyjnej powoda, wobec czego na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

Odnośnie natomiast do żądanych przez pozwaną kosztów postępowania kasacyjnego, Sąd Najwyższy w pełni zgodził się z poglądem Sądu Okręgowego, że przyczyną skierowania sprawy na drogę sądową było niewłaściwe postępowanie pozwanego wobec powoda. Powód został zachęcony przez stronę pozwaną, poszukującą wówczas kadry akademickiej, do zmiany miejsca pracy i miejsca zamieszkania obietnicą nabycia lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych. Obietnica ta została potwierdzona w umowie najmu z dnia 8 marca 2001 r. Powód, niebędący prawnikiem, po zawarciu umowy z dnia najmu z dnia 8 marca 2001 r. oraz w świetle zapewnień władz pozwanej uczelni, nie był zobowiązany do szczegółowego analizowania swojej sytuacji prawnej, zwłaszcza że miał do czynienia z podmiotem państwowym i publicznym. Działał w zaufaniu do pracodawcy, którym jest uczelnia wyższa. Tego zaufania strona pozwana jednak nadużyła, nie wyrażając zgody na sprzedaż mieszkania, pomimo upływu okresu 10 lat pracy, po którym według zapewnień strony pozwanej potwierdzonych umową lokal miał stać się własnością powoda po cenie preferencyjnej. Nie można też tracić z pola widzenia, że postawiło to powoda w trudnej sytuacji, ponieważ aktualnie jest

już emerytem, łączy go ze stroną pozwaną umowa o pracę na czas określony, który upływa 30 września 2016 r., a nadal mieszka w lokalu wynajmowanym od Uniwersytetu, która to umowa najmu jest zawarta na czas trwania stosunku pracy. Z pewnością może to rodzić obawy powoda o przyszłość, które niewątpliwie są wynikiem niezasługującego na akceptację postępowania strony pozwanej. Okoliczności te nie mogą doprowadzić do uwzględnienia powództwa, ale bez wątpienia zasługują na miano szczególnie uzasadnionego wypadku, dającego z mocy art. 398²¹ w związku z art. 102 k.p.c. możliwość nieobciążania powoda kosztami postępowania kasacyjnego.