



Sygn. akt II CNP 70/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2008 r.
skargi I. M.

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 30 maja 2007 r., sygn. akt I Ca (...),
wydanego w sprawie z powództwa I. M.
przeciwko Gminie B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa
własności nieruchomości,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Powódka I. M. domagała się nakazania złożenia przez Gminę B. oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz prawa własności zabudowanej nieruchomości, oznaczonej jako działka (...)/3, położonej w W., w wykonaniu prawa pierwokupu wynikającego z art. 4 ustawy z dnia 7 maja 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315).

Wyrokiem z dnia 30 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 6 marca 2007 r., którym powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy uznał, że powoływany przez powódkę przepis nie budzi większych problemów interpretacyjnych. Przy zastosowaniu reguł wykładni gramatycznej można dojść do wniosku, że określonej grupie osób (do której należy zaliczyć powódkę), zajmujących mieszkania zakładowe na podstawie umowy najmu, przysługuje prawo pierwokupu tegoż mieszkania na zasadach wynikających z kodeksu cywilnego. Powódka, jako osoba uprawniona w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 4, poz. 24, i Nr 102, poz. 118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), wykazała dodatkowe przesłanki (wymienione w ust. 2 i 4 art. 4 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości) do nabycia zajmowanego mieszkania w trybie art. 4 ust. 1 omawianej ustawy, tj. w drodze prawa pierwokupu tego mieszkania. Sąd uznał, że powódce przysługuje jedynie uprawnienie pierwszeństwa przy kupnie zajmowanego przez nią lokalu, gdyby lokal ten był komukolwiek sprzedany. W rezultacie, żeby mogło dojść do wykonania przysługującego powódce prawa, pozwana gmina musiałaby wyłonić nabywcę i zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lokalowej. Istota prawa pierwokupu związana jest ze sprzedażą rzeczy i nie może być realizowana z inicjatywy uprawnionego. W tym stanie rzeczy przepis art. 4 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości nie mógł stanowić samoistnej podstawy zobowiązania gminy do przeniesienia na powódkę własności dotychczas zajmowanego przez nią nieruchomości mieszkania zakładowego.

Zdaniem Sądu, z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie można wnioskować, że powódce przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu przedmiotowej nieruchomości lokalowej, które winno być realizowane w trybie bezprzetargowym (art. 37 ust. 2 pkt 1 ww ustawy). Nawet gdyby przyjąć, że w sprawie niniejszej miały zastosowanie przepisy art. 34 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543) to i tak przepisy te nie mogłyby stanowić podstawy zobowiązania gminy do przeniesienia na powódkę własności dotychczas zajmowanego przez nią mieszkania zakładowego.

Nie ma także, zdaniem Sądu Okręgowego, uzasadnienia prawnego zapatrywanie powódki, że w przypadku realizacji jej uprawnienia z art. 4 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, pozwana

gmina zobowiązana jest nieodpłatnie przekazać jej przedmiotową nieruchomość lokalową.

Wreszcie, w zaskarżonym orzeczeniu Sąd Okręgowy wskazał, że jeżeli pozwana gmina nabyła przedmiotową nieruchomość (w tym lokal powódki) nieodpłatnie, to jest oczywistym, że stało się tak dlatego, że nieruchomość ta albo została wybudowana z środków gminy lub jej poprzednika prawnego. Ustawodawca chcąc zapewnić gminom odpowiednie warunki do wywiązania się przez nie z obowiązku prowadzenia szkół podstawowych zwolnił je z obciążeń finansowych związanych z przyjętym mieniem. Jednakże z faktu tego nie da się wyprowadzić wniosku, że ustawodawca poprzez art. 4 ust. 6 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości „umożliwił emerytowanym nauczycielom nabycie mieszkań, wynajmowanych przez okres kilkudziesięciu lat, w formie nieodpłatnej”.

Na powyższe orzeczenia skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem wniosła powódka. Zdaniem skarżącej, Sąd Rejonowy, jak i Okręgowy, rozpoznawały sprawę w aspekcie podanej przez powódkę (działającą w momencie wniesienia sprawy bez adwokata) podstawy z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Sąd nie był jednak związany podaną podstawą prawną roszczenia i winien je rozpoznać w każdym aspekcie prawnym odpowiadającym faktycznemu roszczeniu. Winien zatem, wobec sprecyzowania roszczenia od strony faktycznej, rozpatrywać je w aspekcie prawa pierwszeństwa, wynikającego z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością (...) i art. 34 i 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie jedynie prawa pierwokupu.

Dodatkowo podniosła, że przejście prawa powódki do nabycia nieruchomości powinno nastąpić nie tylko na zasadach pierwszeństwa w drodze bezprzetargowej, ale i za cenę preferencyjną wynikającą z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Inne podejście powodowałoby nierówność w świetle prawa niektórych podmiotów wobec innych, np. realizujących prawa do mieszkań w spółkach przejętych od Skarbu Państwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia sądu, jako nadzwyczajny środek zaskarżenia, mający na celu uzyskanie odszkodowania z tytułu niezgodnego z prawem działania władzy publicznej, może być uwzględniona tylko wówczas, gdy naruszenie prawa ma charakter kwalifikowany, elementarny. Skarga nie może być traktowana jako środek prowadzący do dochodzenia roszczeń

odszkodowawczych w odniesieniu do każdego wadliwego wyroku sądu, a niezgodność z prawem w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. może wynikać tylko z oczywistych błędów sądu, spowodowanych rażącym naruszeniem zasad wykładni lub stosowania prawa (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 9 marca 2006, II BP 6/05, OSNP 2007, nr 3-4, poz. 42 i z dnia 31 marca 2006 r., IV CNP 25/05, OSNC 2007, nr 1, poz. 17). Jest tak, dlatego, że przy wydawaniu każdego orzeczenia sądowego dokonywana jest wykładnia stosowanego prawa, z istoty swej otwarta na wielość możliwych interpretacji. Za niezgodne z prawem można uznać zatem tylko orzeczenie oczywiście sprzeczne z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo takie, które zostało wydane w wyniku wykładni oczywiście błędnej lub wadliwego zastosowania prawa, widocznych bez głębszej analizy prawniczej. W związku z tym nie można stwierdzić niezgodności z prawem orzeczenia opartego na przepisie prawa, którego treść dopuszcza możliwość różnych interpretacji i gdy za każdą z nich przemawiają uzasadnione argumenty (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r., SK 18/00, Dz. U. Nr 145, poz. 1638 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2006 r., II BP 1/05 i z dnia 13 grudnia 2005 r., II BP 3/05, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia prawa, a tym bardziej błędne jest przeświadczenie skarżącej o kwalifikowanym, rażącym jego naruszeniu. Zawarte w uzasadnieniu skargi zarzuty i rozważania dotyczące wykładni pojęć „pierwszeństwo” i „prawo pierwokupu” świadczą o niepełnym zrozumieniu tych pojęć oraz uprawnień, jakie z nich wynikają. Skarga została przyjęta do rozpoznania w celu wyjaśnienia tych pojęć.

Trzeba zatem wskazać, że ustawa 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 dnia 23 stycznia 2001 r.) 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 (jedn. tekst Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603), na zasadach preferencyjnych. Rozważając charakter prawny instytucji pierwszeństwa na tle art. 30 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92 (OSNCP 1992, nr

12, poz. 214) wyjaśnił, że pierwszeństwo polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz; jego konstrukcja jurystyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Tak określona istota pierwszeństwa odnosiła się także do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przewidzianego w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie przyjmowano 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 niepubl.). Pierwszeństwo to aktualizuje się wówczas, gdy jednostka samorządu terytorialnego zamierza zbyć (sprzedać, darować, zamienić, wnieść do spółki jako aport) lokal lub nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Musi wówczas uprzednio zawiadomić na piśmie najemców lokali, którym przysługuje pierwszeństwo przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3, o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokali położonych w tym budynku. Ustawowe pierwszeństwo przewidziane w tym przepisie. nie jest jednak równoznaczne z roszczeniem, nie jest bowiem prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości. Jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo, obowiązuje wówczas tryb bezprzetargowy, z tym że warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach i dopiero protokół z rokowań stanowi podstawę do zawarcia umowy (por. art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 28 u.g.n.). Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przysługiwałoby zatem uprawnionemu z tytułu pierwszeństwa dopiero w sytuacji, gdyby strony w wyniku przeprowadzonych rokowań uzgodniły wszystkie istotne postanowienia umowy. Taka sytuacja nie miała miejsca, bowiem skarżąca, zawiadomiona o zamiarze zbycia lokalu, nie wyraziła zgody na proponowaną cenę, nie doszło zatem do uzgodnienia istotnych postanowień umowy, a ostatecznie pozwana gmina zrezygnowała z zamiaru zbycia tej nieruchomości. Lokal pozostał własnością gminy, nie ma zatem potrzeby rozważania ewentualnych roszczeń skarżącej, możliwych do realizacji w razie zawarcia przez gminę umowy zbycia lokalu na rzecz osoby trzeciej. W wyroku z dnia 11 lutego 2003 r. (V CKN 1633/00) Sąd

Najwyższy uznał jednak, że naruszenie tego pierwszeństwa powoduje nieważność dokonanej czynności.

Skarżąca uzyskała wobec pozwanej gminy prawo mocniejsze niż prawo pierwszeństwa, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315) służy jej prawo pierwokupu przedmiotowego lokalu. Z istoty prawa pierwokupu także jednak wynika, że uprawnionemu nie przysługuje uprawnienie do domagania się, aby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości. Uprawnienie to bowiem ogranicza się tylko do sytuacji, w której właściciel zawarł umowę sprzedaży z osobą trzecią. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego zobowiązanemu (art. 597 § 2 k.c.), tzn. sprzedawcy, przy czym w razie ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej uzyskuje ono skuteczność przeciwko każdoczesnemu właścicielowi. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu ma charakter prawo kształtujący i powoduje, że zawarta przez zbywcę z osobą trzecią umowa sprzedaży dochodzi do skutku między zbywcą a uprawnionym, który wykonał prawo pierwokupu, na warunkach określonych w umowie sprzedaży, jednak gdy chodzi o cenę, z uwzględnieniem uregulowań zawartych w art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. Chwilą zawarcia umowy jest chwila dojścia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu do wiadomości zobowiązanego. Wszelkie postanowienia umowy sprzedaży zawarte przez zobowiązanego z osobą trzecią, w celu udaremnienia prawa pierwokupu, są bezskuteczne (art. 600 § 1 k.c.) wobec uprawnionego.

W aktualnym stanie prawnym zarówno prawo pierwszeństwa, jak i prawo pierwokupu nie jest źródłem roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu, zasadnie zatem zarówno powództwo o nakazanie złożenia stosownego oświadczenia woli, jak i apelacja od wyroku oddalającego takie powództwo, zostały oddalone. *De lege lata* uprawnienie do nabycia własności lokalu po preferencyjnej cenie nie jest źródłem roszczenia. Takie roszczenie przewiduje projekt zmiany ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości, dopóki jednak zmiany te nie wejdą w życie, roszczenie nie może być uwzględnione.

Ostatecznie zatem należało uznać, że zaskarżony przez powódkę wyrok Sądu Okręgowego nie jest niezgodny z prawem, co uzasadnia oddalenie skargi na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c.