

Sygn. akt II CKN 1181/00



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2001 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Helena Ciepla (przewodniczący)

SSN Mirosława Wysocka

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa J. B.
przeciwko Gminie Z. i D. B.
o ustalenie,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 26 lipca 2001 r.
na rozprawie
kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Z.
z dnia 2 marca 2000 r.,

- I. uchyła zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części oddalającej apelację o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży oraz w całości w punkcie drugim i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Z. do**

ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

II. oddala kasację w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie

Z bezspornej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że powódka i jej brat – J.B. wstąpili w najem mieszkania nr 1 z Z. przy ul. S. 16 po zmarłych rodzicach, co Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta stwierdził w piśmie z 12.IX.1990 r. Jednakże z pisemnego potwierdzenia przedmiotu i warunków najmu z 24.IX.1990 r. wynika, iż najemcą lokalu jest tylko J.B., mimo że Ja. B. zamieszkiwała w tym lokalu i była tam zameldowana od 23.X.1951 r. Dnia 2.XII.1992 r. J.B. złożył wniosek o sprzedaż mieszkania, zaznaczając w nim, że zajmuje lokal wspólnie z siostrą. Gmina Z. sprzedała mu mieszkanie 21.I.1994 r. Po zmianie charakteru lokalu nr 2 z mieszkalnego na użytkowy, który znajduje się w tym samym budynku co sprzedane mieszkanie, J.B. podjął staranie o nabycie tego lokalu, ale do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z powodu śmierci Je. B. 1.I.1997 r.

Ja. B. została ubezwłasnowolniona całkowicie a jej opiekunem 17.XII.1997 r. został ustanowiony brat – L. B. W imieniu powódki złożył on wniosek o sprzedaż lokalu użytkowego, który został załatwiony odmownie.

Lokal mieszkalny nr 1 odziedziczył po zmarłym Je. B. jego małoletni syn – D. B.

Sąd I instancji uznał roszczenie powódki o uznanie umowy najmu z 12.IX.1990 r. za nieuzasadnione. Podkreślając, że status powódki jako najemcy mieszkania jest oczywisty, Sąd stwierdził, iż nie ma podstaw do unieważnienia „umowy najmu z 24.IX.1990 r.” z powodu niewymienienia w niej Ja. B. jako współnajemcy, gdyż ta „umowa” nie rodzi nowego stanu prawnego, a jedynie stwierdza przedmiot i warunki najmu.

Sąd Rejonowy nie dopatrywał się również podstaw do ustalenia, że umowa sprzedaży mieszkania jest nieważna. Podzielając stanowisko powódki, że jej

również przysługiwało prawo pierwszeństwa do nabycia mieszkania i że sprzedaż tego mieszkania nastąpiła z naruszeniem jej prawa, Sąd uznał, iż nie zachodzi nieważność umowy z 21.I.1994 r. ponieważ art. 21 ust. 7 ustawy z 29.IV.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nie przewiduje rygoru nieważności z powodu pominięcia innych osób legitymujących się także prawem pierwszeństwa do nabycia lokalu. Naruszenie prawa tych osób rodzi – zdaniem Sądu – jedynie roszczenie o odszkodowanie.

Nieuzasadnione jest także żądanie ustalenia, że powódka spełnia warunki do nabycia lokalu użytkowego. Funkcja i charakter tego lokalu, który służy zaspokajaniu potrzeb także właściciela mieszkania, uniemożliwia sprzedaż go powódce.

Apelację powódki Sąd Okręgowy oddalił zaskarżonym wyrokiem, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną sądu I instancji.

W kasacji opartej tylko na pierwszej podstawie z art. 393¹ k.p.c. pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie „art. 27 ust. 1 i art. 23 ust. 3 ustawy z 25.IV.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w związku z art. 58 § 1 i art. 13 § 1 k.c. w zw. z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji” przez przyjęcie na skutek błędnej ich wykładni, że naruszenie prawa pierwszeństwa najemcy nie uzasadnia stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, a rodzi jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy. Powołując się na tę podstawę wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z 25.IV.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (t.j. Dz.U z 1991, nr 30, poz. 127 ze zm.) posługując się pojęciem pierwszeństwo, które przyznała między innymi najemcom nabywającym zajmowany lokal (art. 21 ust. 7 w zw. z art. 23 ust. 3 cyt. ustawy), nie określiła w sposób normatywny charakteru prawnego pierwszeństwa, co sprawiało, że istniała możliwość różnego rozumienia, czym jest pierwszeństwo i jakie skutki prawne wywołuje zadysponowanie nieruchomością z pominięciem go.

Samo pojęcie pierwszeństwa Sąd Najwyższy wyjaśnił w uchwale 7 sędziów z dnia 23 lipca 1992 III CZP 62/92 (OSNCP z 1992, z. 12, poz. 214) stwierdzając w uzasadnieniu uchwały, że pierwszeństwo najemców lub dzierżawców lokalu do

nabycia zajmowanego lokalu, które łączy się z nabyciem ułamkowej części gruntu lub otrzymaniem jej w użytkowanie wieczyste (art. 21 ust. 1 cyt. ustawy) polega przede wszystkim na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz, a jego konstrukcja jurydyczna nie jest oparta na uprawnieniu, lecz na tkwiącym immanentnie w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający.

Tak sformułowane prawo pierwszeństwa oznacza normę o charakterze iuris cogentis. W odniesieniu do prawa pierwszeństwa najemcy taki pogląd Sąd Najwyższy wyraził już w uchwale z dnia 5 października 1990 r., III CZP 50/90 (OSNC 1991, z. 4, poz. 47) oraz w wyroku z dnia 26 listopada 1992 r. III ARN 74/92 (OSNCP z 1993 r., z. 10, poz. 182). Wprawdzie przepisy, na których zostały oparte rozważania zawarte w tych orzeczeniach częściowo przestały obowiązywać w 1991 r., jednakże nie zdeaktualizowało to stanowiska co do charakteru prawnego pierwszeństwa, o czym świadczy wyrok Sądu Najwyższego z 20.I.1998 r. I CKN 368/97 (OSNC z 1998, z. 9, poz. 143).

W ustawie z dnia 29.IV.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości nie określono skutków prawnych dokonania czynności prawnej z naruszeniem pierwszeństwa, które uniemożliwia uprawnionemu skorzystanie z niego. Ze względu na przedstawiony charakter prawny pierwszeństwa, należy przyjąć, że pierwszeństwo najemcy do nabycia zajmowanego przezeń lokalu, unormowane w art. 21 ust. 7 w zw. z art. 23 ust. 3 cyt. ustawy, jest normą o charakterze bezwzględnie obowiązującym co oznacza zakaz sprzedaży lokalu, jeżeli pozbawia ona najemcę możliwości skorzystania z przysługującego mu pierwszeństwa, z konsekwencjami wynikającymi z art. 58 § 1 k.c.

W świetle wyżej przedstawionego stanowiska, ukształtowanego przez orzecznictwo Sądu Najwyższego, które podziela skład rozpoznający niniejszą sprawę, należało uznać że kasacja została oparta na usprawiedliwionej podstawie i orzec, jak w pkt I wyroku (art. 393¹³ § 1 k.p.c.).

Natomiast w pozostałym zakresie kasacja jest nieuzasadniona. Brak bowiem zarzutów, które skutecznie podważyłyby rozstrzygnięcie oddalające żądanie o stwierdzenie, że nieważna jest „umowa najmu z 24.IX.1990 r.” zawarta z Je. B. oraz o ustalenie, że powódka spełnia warunki do nabycia lokalu nr 2.

Z niepodważonych ustaleń Sądu, które stanowią podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku wynika, że wstąpienie powódki w najem mieszkania po zmarłych rodzicach zostało stwierdzone 12.IX.1990 r. i – jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy – tego jej prawa nie narusza pisemne potwierdzenie przedmiotu i warunków najmu, uzyskane przez Je. B. 24.IX.1990 r.

Nie budzi także zastrzeżeń – wbrew zapatrywaniom skarżącej – stanowisko Sądu II instancji że powódka nie ma podstaw, aby domagać się ustalenia, iż spełnia warunki do nabycia lokalu nr 2.

Kasacja w tej części jako pozbawiona usprawiedliwionej podstawy ulega więc oddaleniu (art. 393¹ k.p.c.).

Z tych względów i na podstawie wyżej wskazanych przepisów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku.