



Sygn. akt V CSK 526/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Aleksandry S., Barbary F., Bożeny T., Grzegorza B., Heleny J., Jacka N., Jadwigi W., Jana K., Jana R., Jerzego M., Kazimiery C., Kazimiery D., Krzysztofa D., Marka M., Leszka O., Łucji J., Marii B., Mariana Ś., Mieczysławy P., Piotra P., Piotra S., Urszuli K., Urszuli S., Wandy B. i Danuty R. przeciwko "K. I." Spółce z o.o. z siedzibą w P. i Spółdzielni Mieszkaniowej "G." z siedzibą w P.

o stwierdzenie naruszenia interesu prawnego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 lutego 2011 r.,
skargi kasacyjnej powodów: Aleksandry S., Barbary F., Bożeny T., Grzegorza B., Heleny J., Jacka N., Jadwigi W., Jana K., Jana R., Jerzego M., Kazimiery C., Kazimiery D., Krzysztofa D., Leszka O., Łucji J., Marii B., Mariana Ś., Mieczysławy P., Piotra P., Urszuli K., Urszuli S. i Wandy B.
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 9 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w stosunku do powodów
Aleksandry S., Barbary F., Bożeny T., Grzegorza B., Heleny J.,
Jacka N., Jadwigi W., Jana K., Jana R., Jerzego M., Kazimiery C.,
Kazimiery D., Krzysztofa D., Leszka O., Łucji J., Marii B., Mariana**

Ś., Mieczysławy P., Piotra P., Urszuli K., Urszuli S. i Wandy B., z wyjątkiem orzeczenia o oddaleniu zażalenia pozwanej "K. I." Spółki z o.o. z siedzibą w P. /pkt 2/ i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Dwudziestu sześciu najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym przy ulicy K. 2, 2a, 4 i 4a w W. w pozwie skierowanym przeciwko „K. I.” Spółce z o.o. w P. i Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” w P. wniosło o stwierdzenie naruszenia ich interesu prawnego w procesie zbywania mieszkań zakładowych przez Fabrykę Maszyn „F.” S.A. w W. na rzecz Spółdzielni

Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „G.” we W. (obecnie Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” w P.).

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2009 r. uwzględnił powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” w P. i oddalił powództwo w stosunku do pozwanej Spółki. Sąd ten ustalił, że powodowie są najemcami mieszkań, które były mieszkaniem zakładowymi Przedsiębiorstwa Państwowego „F.” w W., przekształconego w wyniku komercjalizacji w Spółkę Akcyjną – Fabryka Maszyn „F.” w W. W dniu 2 października 1997 r. Spółka ta nieodpłatnie przekazała Spółdzielni Mieszkaniowo-Lokatorskiej „G.” we W. prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność wzniesionych na nim budynków, w których znajdują się mieszkania wynajmowane przez powodów. Niektórzy z powodów zwracali się do Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków i przydzielenie im zajmowanych mieszkań, ale żaden z wniosków nie został rozpoznany pozytywnie. Spółdzielnia zaoferowała najemcom mieszkań ich wykup, ale oferta ta nie została przyjęta. W dniu 21 grudnia 2001 r. Spółdzielnia zbyła na rzecz „K.” S. A. w P. (której następcą prawnym jest pozwana Spółka) prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność wzniesionych na nim budynków. Sąd Okręgowy uznał, że w stosunku do powodów znajduje zastosowanie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315; dalej – „ustawa z dnia 4 lipca 2005 r.”) i w procesie przekazywania własności budynków, w których znajdują się mieszkania wynajmowane przez powodów, naruszony został ich interes prawny polegający na pozbawieniu ich możliwości zostania członkiem pozwanej Spółdzielni i przydziału na ich rzecz mieszkań z zaliczeniem na poczet wkładu wpłaconej przez nich lub ich poprzedników prawnych kaucji mieszkaniowej. Oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej Spółki Sąd Okręgowy uzasadnił brakiem legitymacji procesowej tej pozwanej, jako kolejnego nabywcy mieszkań zakładowych.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 9 października 2009 r., na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo w stosunku do tej pozwanej, oddalił apelację powodów, którą zaskarżyli oni wyrok Sądu pierwszej instancji w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanej Spółki, oddalił zażalenie pozwanej Spółki na postanowienie o kosztach procesu zawarte w wyroku Sądu pierwszej instancji i orzekł o kosztach postępowania.

Przyczyną zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w stosunku do pozwanej Spółdzielni stało się przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. nie ma zastosowania do przekształceń, o których mowa w tym przepisie, jeżeli miały one miejsce przed dniem 7 lutego 2001 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z 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 „ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.”). Przekazanie własności budynków, w których znajdowały się mieszkania powodów, powodujące naruszenie ich interesu prawnego, nastąpiło zaś w dniu 2 października 1997 r. Sąd Apelacyjny stwierdził ponadto, że powodowie nie wykazali, iż w czasie przekazania przysługiwało im prawo pierwszeństwa lub pierwokupu zajmowanych na podstawie umów najmu lokali mieszkalnych i uznał za niepotrzebne rozważanie zarzutów apelacji pozwanej Spółdzielni dotyczących interesu prawnego, stwierdzenia którego powodowie żądali. Oddalając apelację powodów Sąd Apelacyjny powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r., III CZP 147/07 (OSNC 2009, nr 3, poz.40) i podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji co do braku legitymacji procesowej pozwanej Spółki, „będącej przecież osobą trzecią z punktu widzenia przysługującego powodom prawa pierwokupu”.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalającej powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni oraz w części oddalającej ich apelację zaskarżyli skargą kasacyjną powodowie Aleksandra S., Barbara F., Bożena T., Grzegorz B., Helena J., Jacek N., Jadwiga W., Jan K., Jan R., Jerzy M., Kazimiera C., Kazimiera D., Krzysztof D., Leszek O., Łucja J., Maria B., Marian Ś., Mieczysława P., Piotr P., Urszula K., Urszula S. i Wanda B. Podstawą skargi jest naruszenie prawa materialnego, a to: 1) art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. przez jego niewłaściwą wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że nie ma on zastosowanie do przekształceń, o których nim mowa, mających miejsce przed dniem 7 lutego 2001 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., 2) art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię, polegającą na przyjęciu, że aktualny właściciel nieruchomości obejmującej dawne mieszkania zakładowe nie ma

legitymacji biernej w sprawie o stwierdzenie naruszenia interesu prawnego w procesach przekształceniowych, których dotyczy pierwszym z tych przepisów. Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji pozwanej Spółdzielni i uwzględnienie powództwa w stosunku do pozwanej Spółki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Artykuł 4 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. nie określa granic w czasie stosowania tego przepisu. Ustawa, w której jest on zamieszczony, nie zawiera też przepisu, który granice takie wyznacza. Omawiany przepis, jako odnoszący się do procesów przekształceniowych wymienionych w jego ust. 1, które miały miejsce przed wejściem w życie ustawy zawierającej ten przepis, niewątpliwie odnosi się do zdarzeń zaszłych przed wejściem w życie tej ustawy (tj. przed dniem 18 września 2005 r.), co nadaje mu moc wsteczną (art. 3 k.c.). Bezsporną jego intencją jest zapewnienie ochrony najemcom mieszkań, które były swego czasu mieszkaniami zakładowymi. Niewątpliwie intencja taka była też celem wydania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Wbrew zapatrywaniu Sądu Apelacyjnego nie ma jednakże podstawy do ograniczenia mocy obowiązującej art. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. do zdarzeń (procesów przekształceniowych), które nastąpiły dopiero po dniu 7 lutego 2001 r., tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Pogląd taki wynika już z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09 (LEX nr 577856), a wprost wyraził go Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lipca 2010 r., I CSK 19/10 (LEX nr 6003309).

Artykuł 4 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. dotyczy byłych mieszkań zakładowych, tj. mieszkań i lokali mieszkalnych w budynkach, które przed wejściem w życie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) były w zarządzie przedsiębiorstw państwowych i stanowiły własność Skarbu Państwa, zaś po wejściu w życie tego przepisu stały się własnością przedsiębiorstw państwowych, a następnie w wyniku przekształceń własnościowych przeszły na własność innych podmiotów i przestały być mieszkaniami zakładowymi lecz nadal (i w dniu 18 września 2005 r.) zajmowane były przez osobę fizyczną na podstawie umowy najmu lub decyzji administracyjnej o przydziale.

Przyczyną oddalenia powództwa przez Sąd Apelacyjny w stosunku do pozwanej Spółdzielni nie mogła zatem być okoliczność naruszenia interesu

prawnego powodów nieodpłatnym przekazaniem przez Spółkę Akcyjną – Fabryka Maszyn „F.” w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowo-Lokatorskiej „G.” we W. w dniu 2 października 1997 r. własności budynków, w których znajdują się mieszkania wynajmowane przez powodów, dlatego że zdarzenie to miało miejsce przed dniem 7 lutego 2001 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zasadny jest więc pierwszy z zarzutów rozpoznawanej skargi kasacyjnej. Oznacza to wadliwość rozstrzygnięcia sprawy zaskarżonym wyrokiem w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanej Spółdzielni.

Należy dodać, że okoliczność, iż powodowie nie wykazali, że w czasie (dnia 2 października 1997 r.), gdy nastąpiło przekazanie własności budynków, przysługiwało im prawo pierwszeństwa lub pierwokupu zajmowanych na podstawie umów najmu lokali mieszkalnych w tych budynkach, miałyby znaczenie, gdyby powodowie oparli powództwo na zarzucie naruszenia ich prawa do nabycia zajmowanych przez nich mieszkań i żądali ustalenia naruszenia tego prawa (art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r.). Treścią żądania pozwu jest jednakże ustalenie naruszenia interesu prawnego powodów polegającego na nabyciu zajmowanych przez nich mieszkań (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r.). Rozpoznanie apelacji pozwanej Spółdzielni wymagało zatem rozważenia zarzutów apelacji pozwanej Spółdzielni kwestionujących istnienie interesu prawnego powodów, stwierdzenia naruszenia którego oni żądali.

Ponieważ podstawą oddalenia powództwa zaskarżonym wyrokiem w stosunku do pozwanej Spółdzielni nie było stwierdzenie braku legitymacji procesowej tej pozwanej ani kwestia tej legitymacji nie została objęta podstawą rozpoznawanej skargi kasacyjnej, kwestia ta uchyla się spod oceny Sądu Najwyższego (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

2. Odmówienie przez Sąd Apelacyjny przyznania pozwanej Spółce legitymacji biernej w rozpoznawanej sprawie jest wynikiem niezrozumienia uchwały Sądu Najwyższego, na którą powołał się ten Sąd i błędnego poglądu, że pozwana Spółka jest w stosunku do powodów osobą trzecią z punktu widzenia przysługiwania im prawa pierwokupu mieszkania przewidzianego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r.

Istotą uregulowania zawartego w art. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r. jest przyznanie osobom, których naruszone zostało prawo do nabycia zajmowanego

mieszkania lub naruszony został interes prawny w procesach przekształceniowych wymienionych w ust 1 tego artykułu, prawa pierwokupu tego mieszkania. Jest oczywiste, że prawo to może zostać zrealizowane jedynie w razie gdy mieszkanie będzie sprzedawane osobie trzeciej (art. 596 k.c.). O sprzedaży takiej może być mowa tylko w razie dokonania jej przez aktualnego właściciela mieszkania. W sprawie o stwierdzenie naruszenia prawa do nabycia zajmowanego mieszkania lub o stwierdzenie naruszenia interesu prawnego w procesach przekształceniowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 4 lipca 2005 r., niewątpliwie legitymację bierną ma więc aktualny właściciel mieszkania; to on bowiem w razie uwzględnienia powództwa będzie osobą zobowiązaną z tytułu prawa pierwokupu.

Zasadny jest więc i drugi z zarzutów rozpoznawanej skargi kasacyjnej, co skutecznie podważa rozstrzygnięcie sprawy zaskarżonym wyrokiem w stosunku do pozwanej Spółki.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ zd. pierwsze i art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.