



Sygn. akt II CSK 719/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski
SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa P. P., B. G., Z. Ż., I. M. i W. G.
przeciwko J. C., A. L. oraz "U." Spółce Akcyjnej w K.
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 kwietnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej "U." Spółki Akcyjnej w K.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 30 marca 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów P. P., B. G., Z. Ż. i I. M. łączną kwotę 3600,- (trzy tysiące sześćset) złotych z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 marca 2015 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanej „U.” Spółce Akcyjnej w K. od wyroku Sądu Okręgowego w N. z dnia 11

czerwca 2014 r., którym uwzględnione zostało powództwo P. P., C. S., B. G., Z. Ż. i I. M. oraz oddalone powództwo W. G. w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, zawartej dnia 5 stycznia 2007 r. między pozwaną a pozwanymi A. L. i J. C. Oddalając apelację Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i dokonane oceny prawne, przy czym sprawa przedstawiała się następująco.

Powodowie wnieśli przeciwko pozwanym pozew o ustalenie nieważności zawartej między pozwanymi umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu położonego w K. wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku. Jako podstawę powództwa wskazali przepisy 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, dalej jako u.z.z.m.).

Sąd Okręgowy w N. wyrokiem z dnia 21 listopada 2009 r. oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 9 czerwca 2010 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że ustalił nieważność umowy sprzedaży zawartej między pozwanymi; rozstrzygnął także o kosztach postępowania. W wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 czerwca 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego. Wskazał w uzasadnieniu, że o zaliczeniu lokalu do kategorii lokalu mieszkalnego decyduje kryterium normatywne, a więc zwłaszcza, czy jest to lokal samodzielny z uwzględnieniem wszystkich cech samodzielności, jakie odnośnie do konkretnego lokalu podlegałyby badaniu w postępowaniu administracyjnym o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Sąd Najwyższy wskazał też na potrzebę ustalenia, czy powodowie są nadal pracownikami zakładu, do którego należy budynek mieszkalny i na jakiej podstawie zajmują lokale w tym budynku, a następnie, czy są osobami uprawnionymi do ich nabycia na podstawie przepisów u.z.z.m. Odnośnie do pojęcia budynku mieszkalnego wskazał na określenie zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych.

W wyniku powtórnego rozpoznania apelacji Sąd Apelacyjny w (...), uznając że istota sprawy nie została rozpoznana, wyrokiem z dnia 14 lutego 2013 r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w N. z dnia 25 listopada 2009 r. i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania sprawy uwzględnił powództwo, jak to zostało przedstawione na wstępie w stosunku do powodów, z wyjątkiem W. G. jako osoby nieuprawnionej według przepisów u.z.z.m., której umowa najmu została skutecznie wypowiedziana przez pozwaną i co do której zapadło prawomocne orzeczenie nakazujące jej opuszczenie lokalu.

Odnosnie do pozostałych powodów zostało ustalone, że zajmowali oni jako pracownicy pozwanej, na podstawie najpierw decyzji dyrektora Uzdrowiska, a następnie umów najmu z 2 stycznia 2000 r., zawartych z pozwaną na zajmowanie poszczególnych lokali przez czas pozostawania w stosunku pracy, w budynku wybudowanym w 1890 r., w którym w 1976 r. nadbudowano dwie kondygnacje z częściowym przeznaczeniem na mieszkania pracownicze. Budynek ten posadowiony był na działce, która była oddana w użytkowanie wieczyste wraz z własnością budynku pozwanej, jako następczyni prawnej skomercjalizowanego w 1999 r. Przedsiębiorstwa Państwowego U. w K. We wrześniu 2006 r. pozwana wykonała w budynku nowy węzeł ciepły, nowe przyłącze wodne i energetyczne, a w grudniu tego roku przeprowadziła remont dachu. W tym samym czasie podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości, proponując mieszkańcom nabycie budynku, ale nie oferowała sprzedaży mieszkań na warunkach preferencyjnych. W wyniku przetargu publicznego nieruchomość nabyło na własność pozostałe dwoje pozwanych. Doszło do sporów nowych właścicieli z mieszkańcami, między innymi na tle wysokości opłat czynszowych. Po dwóch latach, 7 stycznia 2009 r. właściciele ci sprzedali nieruchomość K. Z., przy czym prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w N. z dnia 29 listopada 2010 r. umowa ta została uznana za nieważną.

Sąd ustalił ponadto, że pomieszczenia zajmowane przez każdego z powodów stanowią samodzielne lokale mieszkalne. Budynek oraz lokale spełniają

zdecydowaną większość wymagań technicznych aktualnych w 1980 r., a także większość wymagań technicznych na styczeń 2007 r., w tym posiadają pomieszczenia sanitarne do wyłącznego korzystania przez każdego z powodów. Nie są spełnione wymagania techniczne przewidziane na styczeń 2007 r. odnośnie do szerokości drzwi wejściowych oraz drzwi do pomieszczeń sanitarnych, ale szerokości te były prawidłowe według przepisów technicznych z 1980 r. Trzy z lokali posiadały także kuchnię lub wnękę kuchenną, ale w pozostałych można to było uzyskać w wyniku stosownej przebudowy lokali, czego koszt wyniósłby około 10 000 złotych. Lokale dwojga powodów mają co najmniej jeden pokój o powierzchni minimum 16 m², co odpowiada wymaganiom technicznym ze stycznia 2007 r. Pozostałe tego wymagania nie spełniają, ale odpowiadają temu, czego wymagano w 1980 r., czyli minimum 8 m² powierzchni. Lokal jednego z powodów nie spełniał wymagania w zakresie oświetlenia światłem słonecznym.

Sąd przyjął i szczegółowo uzasadnił, że poszczególni powodowie są osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 pkt 2 lit. a u.z.z.m. do preferencyjnego nabycia mieszkań zakładowych. Umowy najmu zawarte przez powodów na czas określony przekształciły się w umowy najmu na czas nieoznaczony na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2014 r., poz. 150). W stosunku do powoda Z. Ż., który zajmował lokal już po ustaniu stosunku pracy, najem został przedłużony na czas nieoznaczony, również powódka P. P. uzyskała z dniem 28 kwietnia 2004 r. uprawnienia do preferencyjnego nabycia lokalu wynikające z u.z.z.m. Sąd uznał ponadto, że spełnione zostały dalsze dwie przesłanki wymagane przez tą ustawę, tj. sporny budynek jest budynkiem mieszkalnym, a lokale zajmowane przez powodów, według wcześniej przedstawionych ustaleń są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. W tym wypadku chodziło o stwierdzenie, że ze względu na przyjętą opinię biegłego 50,69% całkowitej powierzchni budynku pełni funkcje mieszkaniowe, a więc spełnione jest wymaganie powołanego wcześniej rozporządzenia Rady Ministrów, aby była to co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej. Odnośnie do charakteru budynku uwzględnione zostało określenie lokalu mieszkalnego, według art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, w którym zasadniczym kryterium samodzielności lokalu

jest wydzielenie trwałymi ścianami - o odporności ogniowej co najmniej 30 minut - izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Sąd uwzględnił także stanowisko orzecznictwa sądów administracyjnych uznających za cechę przesądzającą o wydaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego te okoliczności, które zostały wcześniej wymienione i które występują w lokalach powodów, bez uwzględnienia kryteriów wynikających z prawa budowlanego.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji stało się uznanie prawidłowości przyjętych podstaw prawnych, tj. art. 58 § 1 k.c. w związku z przepisami u.z.z.m.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 2 pkt 2a i 3a u.z.z.m. w związku z art. 2 ust. 2, 5 i 6 u.w.l. przez błędną wykładnię i uznanie, że pomimo nie spełnienia wszystkich wymagań technicznych i nie wyposażenia mieszkań w pomieszczenia sanitarne zostały one zaliczone do samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu u.z.z.m. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 398²⁰ zdanie pierwsze k.p.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowie wniesli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sądy w toku instancji przeprowadziły rzetelne postępowanie dowodowe i na jego podstawie dokonały ocen prawnych, z których podważane jest w skardze kasacyjnej uznanie lokali powodów za samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu powoływanej wielokrotnie ustawy o zasadach zbywania mieszkań w związku z przepisami ustawy o własności lokali. Wymaga zatem zbadania, czy zarzuty te są zasadne, mając w szczególności na uwadze uzasadnienie prawne wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 311/11 (nie publ.), który został wydany w wyniku rozpoznania pierwszej skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie. Sąd Najwyższy, uchylając pierwszy wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 9 czerwca 2010 r. i przekazując tę sprawę do ponownego rozpoznania przypominał,

że prawo pierwszeństwa do nabycia lokali przez osoby w nich zamieszkałe zależy od spełnienia trzech przesłanek, to znaczy osoby zamieszkałe muszą mieć uprawnienia do nabycia lokali w rozumieniu przepisów u.z.z.m., lokale muszą być lokalami mieszkalnymi według tej ustawy oraz budynek musi mieć charakter budynku mieszkalnego.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny wykazał w uzasadnieniu, że pierwsza i trzecia przesłanka są spełnione i ocena prawna tych kwestii została zaakceptowana przez pozwanego, który zakwestionował tylko spełnienie drugiej przesłanki, czyli uznania samodzielności lokali mieszkalnych podlegających prawu pierwszeństwa nabycia przez powodów. W tej kwestii Sąd Najwyższy w powołanym wyroku stwierdził, że sąd jest uprawniony do samodzielnego ustalenia, czy dany lokal nosi cechę samodzielności, „ale musi brać pod uwagę wszystkie te dane dotyczące konkretnego lokalu, które podlegałyby badaniu w postępowaniu administracyjnym o wydanie zaświadczenia”. Decydujące o zaliczeniu lokalu do kategorii lokalu mieszkalnego jest kryterium normatywne, mające jednak w świetle definicji lokalu według art. 2 ust. 2 u.w.l. charakter ogólny. Toteż z powołaniem się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 września 2010 r., OSK 1357/09 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał, że zgodnie z art. 2 ust. 5 i 6 u.w.l. oceny, czy dany lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym dokonuje się w oparciu o dokumentację techniczną budynku, a w razie jej braku zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Doprowadziło to do wniosku, że w odniesieniu do każdego z lokali zamieszkałych przez powodów należało zbadać, czy od strony technicznej może być wykorzystany na cele mieszkalne i czy spełnia warunki samodzielności. Dało to odpowiedź na pytanie, czy na datę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomieszczenie to mogło być przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz, czy były wymagane pomieszczenia pomocnicze, a jeżeli nie, to czy ich brak miał znaczenie dla oceny przesłanki samodzielności.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że najpierw Sąd Okręgowy w N., któremu sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania w wyniku wyroku Sądu Apelacyjnego w (...), rozpoznającego powtórnie apelację pozwanego z uwagi na rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego, a następnie Sąd Apelacyjny rozpoznający kolejną apelację pozwanego od tego powtórnego wyroku Sądu

Okręgowego, a więc każdy z tych Sądów zastosował się do oceny prawnej dokonanej w powołanym wyroku Sądu Najwyższego. Zbadał zatem przesłankę samodzielności w odniesieniu do każdego z lokali zajmowanych przez powodów i doszedł do ustaleń, o których mowa w części wstępnej tego uzasadnienia. Wskazał także, że braki techniczne tych lokali nie mają znaczenia dla możliwości ich wykorzystania jako lokali mieszkalnych, którymi faktycznie są od wielu lat, w tym także ze względu na przepisy prawa budowlanego, co było przedmiotem analizy powołanego biegłego z zakresu budownictwa, ale tylko w zakresie wymaganym przez definicję lokalu zawartą w art. 2 ust. 1 u.w.l. Uznaje ona za zasadnicze kryterium samodzielność lokalu, wyrażającą się wydzieleniem trwałymi ścianami izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Odnosi się to także do zbadania samodzielności lokali jako mieszkalnych ze względu na przynależne pomieszczenia pomocnicze. W powołanym wyroku Sądu Najwyższego nie został wyrażony pogląd, jakoby samodzielność lokalu zależała od spełnienia wszystkich warunków technicznych, jakie przepisy różnej rangi wymagają w szczególności dla nowych inwestycji budowlanych. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1975 r. III CRN 364/74 znalazło się stwierdzenie, że na przeszkodzie do uznania samodzielności lokalu mieszkalnego nie stoi potrzeba przeprowadzenia pewnych robót, mających na celu przystosowanie lokalu do korzystania z niego jako odrębnego mieszkania, np. przez wybudowanie kuchni lub łazienki albo przebudowy instalacji. Natomiast w sytuacjach spornych dotyczących wydania zaświadczenia o spełnieniu przesłanek samodzielności lokalu mieszkalnego, orzecznictwo sądów administracyjnych nakazuje ostrożne sięganie do innych przepisów niż ustawa o własności lokali i kodeks cywilny, zwłaszcza zaś do kryteriów wynikających z prawa budowlanego i jego przepisów wykonawczych, w sytuacji braku wyraźnego ku temu umocowania (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 lutego 2012 r., I OSK 1653/11, nie publ.).

W skardze kasacyjnej znalazł się zarzut, że dokonane przez Sąd Apelacyjny ustalenia i ich ocena prawna wiązała się z przyjętym liberalnym zamiast ścisłym podejściem tego Sądu, a także Sądu pierwszej instancji do wypełnienia przesłanek określonych w przepisach, w tym także w powoływanym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a którego treść została poddana analizie i rozważona w uzasadnieniu. Jest to nieuzasadnione stwierdzenie, gdyż w ocenie prawnej Sądu znalazła się także analiza innych przepisów o charakterze wykonawczym, mających zastosowanie w sprawie i służących jako argumenty, z kolei w kierunku ocen przyjętych przez Sąd w zaskarżonym wyroku i nie podważanych w skardze pozwanego. W sprawie nie można także pominąć społecznego wymiaru prowadzonego sporu i sytuacji powodów, używających lokali jako mieszkalnych od bardzo wielu lat, co akceptowała pozwana zawierając z nimi umowy najmu lokali, mających takie właśnie przeznaczenie. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w kontekście ustawy o zasadach zbywania mieszkań, w wyroku z dnia 11 lutego 2003 r., V CKN 1633/00 (nie publ.). Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny, dokonując ustaleń i ocen nie wyszedł zatem poza granice wynikające z prawa do samodzielnej oceny dowodów, dokonania potrzebnych ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia prawnego. W skardze nie zostały wszakże podniesione zarzuty odnoszące się do naruszenia stanowiących o tym przepisów postępowania, więc jego przeprowadzenie należy uznać za nie budzące zastrzeżeń.

Mając na uwadze poczynione ustalenia i oceny nie można zgodzić się z argumentacją zawartą w skardze kasacyjnej, że naruszony został art. 398²⁰ k.p.c. odnośnie do nierespektowania w zaskarżonym wyroku wskazań ujętych w wyroku Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 311/11. Oceny prawne dokonane w tym wyroku zostały przyjęte przez Sąd Apelacyjny i Sąd pierwszej instancji i dlatego doszło do powtórnego zbadania przesłanek pierwszeństwa nabycia lokali mieszkalnych przez ich najemców w warunkach określonych przez u.z.z.m. i u.w.l. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest to szczegółowo przedstawione, gdyż taki sam zarzut został podniesiony w apelacji strony pozwanej.

Biorąc to pod uwagę należało na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalić skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

jw

r.g.