



Sygn. akt V CSK 151/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Małgorzata Manowska (sprawozdawca)

SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z powództwa H. P.
przeciwko P. S. A. w W. i E. P.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 czerwca 2019 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 25 października 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 25 października 2017 r. w sprawie o ustalenie nieważności umowy z powództwa H. P., przeciwko P. Spółce Akcyjnej w W. i E. P., na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 18 stycznia 2017 r., zmienił zaskarżony wyrok w zakresie punktów 2) i 3), a w pozostałej części oddalił apelację.

Podstawą rozstrzygnięć Sądów obu instancji były następujące okoliczności faktyczne.

H. P. była najemcą, stanowiącego własność P. S.A. w W., lokalu mieszkalnego nr 9 położonego przy ulicy G. w S., w którym zamieszkiwała wraz z córką E. P. W dniu 21 listopada 2003 r. P. S.A. w W. skierowała do powódki zawiadomienie, iż zajmowany przez nią lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży w trybie określonym w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. W piśmie tym poinformowano powódkę o zasadach wykupu lokalu, a także o tym, że najemca może w formie pisemnej wskazać spośród osób stale zamieszkujących w lokalu, wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy, osobę uprawnioną do nabycia lokalu. Po zapoznaniu się z tym pismem powódka nie zdecydowała się na wykup mieszkania, wobec braku środków na zapłatę ceny. W konsekwencji zaproponowała córce E. P., aby to ona wykupiła mieszkanie, na co pozwana wyraziła zgodę. W dniu 16 lipca 2008 r. powódka złożyła pozwanemu P. S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w K., oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie na zasadach określonych w ustawie z 8 września 2000 r. Powódka, jako najemczyni lokalu wskazała w oświadczeniu osobę, która miała prawo nabyć lokal, tj. swoją córkę, E. P. W dniu 16 lipca 2008 r. w porozumieniu przedumownym, pomiędzy P. S.A., a H. P., określono przedmiot przyszłej umowy, wskazano też, że wartość zajmowanego przez powódkę lokalu wynosi 109.426 zł oraz uzgodniono, że kupującemu zostanie przyznana bonifikata w wysokości 95% ceny, oraz dalsza, w wysokości 25%, w wypadku jednorazowej zapłaty ceny nabycia. W dniu 26 września 2008 r. pomiędzy E. P. a P. S.A. w W., przy obecności H. P., została zawarta, w formie aktu notarialnego, sporządzonego przed M. T. notariuszem w P., umowa, którą P. S.A. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 9 w budynku przy ul. G., a następnie sprzedała to prawo E. P., łącznie z odpowiednim udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości. Cenę nabycia zapłaciła E. P. W treści aktu notarialnego sprecyzowano, że sprzedaż następuje w trybie art. 44 pkt 2 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” i zgodnie z zawartym między stronami porozumieniem

przedumownym. Wskazano również, że E. P. ustanowiła na rzecz matki H. P. służebność dożywotniego, bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem umowy. Od chwili zawarcia powyższej umowy powódka i pozwana zamieszkują wspólnie w rzeczonym lokalu, a ta ostatnia ponosi opłaty związane z korzystaniem z mieszkania. Od roku 2014 powódka jest skonfliktowana z córką E. P.

W rezultacie H. P., w pozwie skierowanym przeciwko P. S.A. w W. i E. P., wniosła o ustalenia nieważności zawartej między w/w notarialnej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w S., przy ulicy G., sporządzonej przed M. T. notariuszem w P., w dniu 26 września 2008 r.

W wyniku rozpoznania sprawy, Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 18 stycznia 2017 r. oddalił powództwo, jako bezzasadne. W apelacji od tego rozstrzygnięcia H. P. zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c., poprzez błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powódka nie miała zamiaru i nie składała oświadczeń woli o zamiarze nabycia lokalu na swoją rzecz, a także naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 42 ust. 2 w zw. z art. 42 ust. 1 pkt 2 i art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” i w konsekwencji przyjęcie, że osoba wskazana przez najemcę, jako uprawniona do wykupu mieszkania, może zrealizować to uprawnienie przed śmiercią najemcy, a ponadto naruszenie art. 42 ust. 5 w zw. z art. 43 i art. 44 tej ustawy, poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że przy wykupie mieszkania zrealizowano procedurę, wskazaną w tych przepisach. W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w S., przy ulicy G., sporządzonej przed M. T. notariuszem w P.

Apelacja H. P. nie odniosła skutku. W ocenie Sądu II instancji, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które w całości zostały zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny. Zarzuty naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego zostały uznane przez Sąd II instancji za bezzasadne. Sąd ten w pełni podzielił interpretację przepisu art. 42 ust. 2, dokonaną przez Sąd

Okręgowy, przy zastosowaniu metod wykładni językowej, systemowej i celowościowej. Wskazał, że uprawnienie wynikające z art. 42 ust. 2 ustawy, stosując wykładnię przyjętą przez sąd I instancji, rozwiązuje wszystkie te problemy, gdy najemca nie zamierza z jakiegokolwiek powodu wykupić lokalu, a chce, by któraś z osób wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy mogła skorzystać z tego uprawnienia i w ten sposób planuje zapobiec możliwości skorzystania przez P. S.A. z uprawnienia, które przewidziano w art. 43 ust. 4 ustawy. Sąd II instancji podkreślił, że fakt, iż w ustawie nie zapisano, iż najemca zrzeka się swego uprawnienia na rzecz innej osoby, lub dokonuje cesji swego uprawnienia, nie ma żadnego znaczenia dla wykładni tego przepisu. Ustawodawca zamieścił, bowiem, w ustawie rozwiązanie sytuacji, gdy najemca nie jest sam zainteresowany wykupem lokalu i chce, aby ten wykup mógł zrealizować ktoś inny, należący do kategorii osób wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2. Sąd Apelacyjny nie podzielił także stanowiska skarżącej, co do nieważności umowy z powodu naruszenia trybu jej zawarcia. Wskazał, że art. 42 ust. 5 ustawy stanowi, że mieszkania, których najemcami są osoby, o których mowa w ust. 1, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Ten tryb został opisany w art. 43 i 44 ustawy i został, zdaniem Sądu Odwoławczego, w przedmiotowej sprawie zrealizowany.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) wniosła powódka, opierając ją na podstawie art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. (w skardze błędnie wskazano art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), podnosząc zarzuty naruszenia prawa materialnego, to jest art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” (w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 września 2008 r.) przez jego błędną wykładnię i uznanie, że realizacja przez osobę wskazaną na podstawie tego przepisu przez najemcę jako uprawnioną do nabycia lokalu mieszkalnego, takie uprawnienie może realizować jeszcze za życia najemcy, który tę osobę wskazał.

W konkluzji skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw prawnych.

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej wykładni art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” - w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 września 2008 r. Zgodnie z brzmieniem art. 42 ust. 1 pkt 1 i 2 powołanej ustawy, prawo do nabycia lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach przysługiwało w dniu 28 września 2008 r. osobom, które zajmowały lokal mieszkalny:

- 1) na podstawie umowy najmu,
- 2) po śmierci najemcy: małżonkowi, zstępnym, wstępnym, rodzeństwu, przysposabiającym albo przysposobionym, a także osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

W myśl z kolei art. 42 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” - w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 września 2008 r., najemca, spośród osób stale z nim zamieszkujących, określonych w ust. 1 pkt 2, mógł wskazać, w formie pisemnej, osobę uprawnioną do nabycia lokalu mieszkalnego. Zgodnie również z art. 43 ust. 4 powołanej ustawy, w razie niezłożenia oświadczeń przez osoby, o których mowa w art. 42 ust. 1 P. S.A. mogła nieodpłatnie przekazać jednostce samorządu terytorialnego albo spółdzielni mieszkaniowej budynek mieszkalny lub niesprzedane lokale mieszkalne wraz z prawem do odpowiedniej przynależnej do nich części gruntu.

Sąd Apelacyjny trafnie wskazał, że przepis art. 42 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” - w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 września 2008 r., przy zastosowaniu zasad wykładni językowej, systemowej i celowościowej, powinien być rozumiany w ten sposób, iż uprawnienie o jakim mowa w art. 42 ust. 2 cytowanej ustawy odnosiło się do wskazania, spośród podmiotów wymienionych w ust. 1 pkt 2 osoby, która jeszcze za życia najemcy mogła nabyć lokal mieszkalny na preferencyjnych warunkach. Odesłanie przez art. 42 ust. 2 do katalogu określonego w art. 42 ust. 1 pkt 2 tej ustawy wyznaczało jedynie zakres podmiotowy, spośród którego mogła wywodzić się osoba wskazana jako uprawniona przez najemcę. Z przepisu tego nie

wynikało natomiast wprost, aby uprawnienie do zakupu lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach aktualizowało się dopiero po śmierci najemcy. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela poglądu przeciwnego, wyrażonego ubocznie w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2003 r. (I CK 172/02). Teza, że uprawnienie, jakie nabywała jedna z osób określonych w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” (w brzmieniu obowiązującym na dzień 28 września 2008 r.) na skutek wskazania przez najemcę może być realizowane dopiero po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego sprzeczna jest, jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny, z zasadami logiki, jak również z celem tego przepisu. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że przepis art. 42 i następne powołanej ustawy służyły komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. Stwarzały one możliwość pozbycia się konieczności utrzymywania przez P. S.A. lokali mieszkalnych obciążonych umowami najmu. Możliwość ta mogła być realizowana przez sprzedaż lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach osobom uprawnionym albo też przez nieodpłatne przekazanie całego budynku bądź poszczególnych niesprzedanych lokali na rzecz jednostki samorządu terytorialnego albo spółdzielni mieszkaniowej. Przyjęcie koncepcji lansowanej przez skarżącego stałoby na przeszkodzie regulacji stosunków własnościowych przez P. S.A. Dochodziłoby bowiem do sytuacji, w której sam najemca nie chce nabyć lokalu, a wskazana przez niego inna uprawniona osoba, mogłaby zrealizować swoje uprawnienie w niedającej się przewidzieć przyszłości. Do czasu śmierci uprawnionego w pierwszej kolejności i złożenia oświadczenia przez wskazanego przez niego uprzednio innego uprawnionego, P. S.A. nie mogłaby zrealizować swojego uprawnienia wynikającego z art. 43 ust. 4 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. Dopuszczenie do powstawania tego typu sytuacji stałoby w oczywistej sprzeczności z celem tej ustawy. Ponadto przyjęcie koncepcji wskazanej w skardze kasacyjnej, prowadziłaby do nieakceptowalnej nieprzewidywalności skutków wskazania, o jakim mowa w art. 42 ust. 2 powołanej ustawy. Mogłoby się bowiem okazać, że do chwili śmierci najemcy lokalu mieszkalnego doszło do takiej zmiany okoliczności faktycznych (np. wyprowadzenie się dorosłego dziecka), która

spowodowałaby, że poprzednie wskazanie byłoby wskazaniem „pustym”. Sytuacja taka miałaby miejsce, gdyby osobą wskazaną był jedyny uprawniony z katalogu określonego w art. 42 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. Wbrew bowiem twierdzeniom skarżącej, fakt, że w art. 42 ust. 2 powołanej ustawy użyto liczby mnogiej, nie oznacza, iż wskazanie dokonane przez najemcę dotyczyć ma rozstrzygnięcia zbiegu uprawnień pomiędzy osobami wymienionymi w art. 42 ust. 1 pkt 2. Wniosek taki nie wynika z brzmienia powyższych przepisów. Z przyczyn wskazanych powyżej (cel ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”) nie jest prawidłowa taka interpretacja powołanych przepisów, która wprowadza ograniczenia praw najemcy i praw właściciela lokalu, nie wynikające wprost z brzmienia ustawy.

Sąd Apelacyjny nie popełnił także, wskazywanego w skardze kasacyjnej, błędu w wykładni systemowej, który miałby polegać na nieuwzględnieniu, że przepisy art. 43, 44 i 46 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” odsyłają do art. 42 tej ustawy w całości, a nie ze wskazaniem na poszczególne jego części, a zatem P. S.A., wszczynając procedurę sprzedaży musiałoby powiadomić wszystkie uprawnione osoby. Zgodnie z art. 42 ust. 4 powołanej ustawy, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie zaś z odpowiednio stosowanym art. 34 ustęp 2 tej ostatniej ustawy, w przypadku zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu, stosuje się kolejność wymienioną w art. 42 ust. 1 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”, a więc uprawnionymi są kolejno osoby wymienione w katalogach określonych w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 3a, 4 i 5. Osoby wymienione w katalogach dalszych, mogą skorzystać ze swoich uprawnień dopiero wówczas, gdy brak jest osób uprawnionych z katalogów wcześniejszych. Oświadczenie, przy tym, najemcy o wskazaniu osoby uprawnionej spośród wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 powołanej ustawy ma znaczenie dopiero po wszczęciu procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego. Nie zachodzi więc zagrożenie, że o zamiarze zbycia lokalu mieszkalnego należałoby powiadomić osoby należące do różnych kategorii wymienionych w art. 42 ust. 1 ustawy

o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. Art. 43 ust. 1 tej ustawy używa natomiast liczby mnogiej, gdyż ustawodawca wprowadził generalne rozwiązanie co do sprzedaży lokali mieszkalnych przez P. S.A., natomiast o tym, która kategoria osób uprawnionych wchodzi w grę, decyduje konkretny stan faktyczny.

Na marginesie wskazać należy, że art. 42 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” został zmieniony ustawą z dnia 28 października 2008 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” oraz ustawy o transporcie kolejowym najprawdopodobniej z tego względu, że przepis ten pozostawał w konflikcie z dyspozycją art. 691 k.c. Ostatni z wymienionych przepisów przewiduje prawo wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce zmarłego najemcy przez osoby, które tylko częściowo były ujęte także w katalogu określonym w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.”. Ponieważ wstąpienie to następuje z mocy prawa z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy, osoba (bądź osoby), która wstąpiła w stosunek najmu zyskiwała uprawnienia określone w art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „P.” i pierwszeństwo nabycia lokalu mieszkalnego na preferencyjnych warunkach przed osobą uprawnioną wymienioną wprawdzie w art. 42 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, ale nie należącą do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c. Z powodu tego konfliktu obu przepisów dodatkowo nie jest możliwe przyjęcie koncepcji prezentowanej przez skarżącą.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy uznał zarzuty skargi kasacyjnej za bezzasadne i na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.

jw