



Sygn. akt V CSK 417/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa D. W.
przeciwko R. Sp. z o.o. w B.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 grudnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 26 marca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na
rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł z tytułu
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację
pozwanej R. Sp. z o.o. w B. - uprzednio P. Sp. z o.o. w B. („P.”) – od wyroku Sądu
Okręgowego w K. z dnia 7 września 2017 r., uwzględniającego powództwo D. W. i
zobowiązującego pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej

własności lokalu szczegółowo oznaczonego w sentencji wyroku oraz przeniesieniu na powódkę odrębnej własności tego lokalu wraz z oznaczonym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ujawnionych w księdze wieczystej nr (...).

W sprawie ustalono m.in., że powódka jest współspadkobiercą swego męża, zmarłego w dniu 27 października 2009 r., który w dniu 1 września 1984 r. otrzymał od pracodawcy (P. w B.: dalej – „P.”) przydział mieszkania nr 7 przy ul. M. w B. („Lokal”), będąc od tego dnia związany umową najmu lokalu mieszkalnego. W decyzji o przydziale mieszkania powódka wskazana była jako osoba uprawniona do zajmowania przedmiotowego lokalu i zajmuje go także po śmierci męża, po której podpisała przesłany jej egzemplarz umowy najmu z dnia 1 lipca 2011 r.

Następcą prawnym P. było P. S.A. w B. („P. S.A.”).

Z dniem 1 lipca 2001 r. P. S.A. udzieliło pełnomocnictwa PP. do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w dyspozycji P. S.A, a w dniu 30 czerwca 2001 r. P. S.A. i P. zawarły umowę dzierżawy m.in. gruntu wraz z budynkiem przy ul. M. w B. (dalej – „Nieruchomość”).

W dniu 29 listopada 2002 r. między P. S.A., P. oraz trzema organizacjami związkowymi przy P. S.A. zostało zawarte porozumienie, w którym ustalono, że w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych ustanowione będą preferencyjne warunki wykupu dla lokatorów zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu, będących pracownikami P. S.A. lub spółki zależnej, byłymi pracownikami spółek grupy P., przebywającymi na emeryturze lub rencie, albo byłymi pracownikami grupy spółek P. zwolnionymi z pracy z winy pracodawcy, w każdym przypadku z zastrzeżeniem, że przepracowali w Grupie Kapitałowej P. S.A. co najmniej 5 lat.

Na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników P. S.A. z dnia 20 grudnia 2002 r., zaprotokołowanej przez notariusza, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków, w tym budynku obejmującego Lokal, zostały wniesione przez P. S.A. do

P. jako aport. Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku, stanowiącego Nieruchomość pozostaje pozwana.

Latem 2006 r. P. S.A. skierowała do mieszkańców budynków m.in. przy ul. M. ogłoszenie, informujące o noszeniu się z zamiarem sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, wyznaczając im w tym celu termin zgłaszania propozycji co do ceny do dnia 31 sierpnia 2006 r. W odpowiedzi na zapytanie Związku Zawodowego G. w Polsce o decyzję w przedmiocie wykupu mieszkań zakładowych na preferencyjnych zasadach, P. S.A. i P. przekazały treść komunikatu, skierowanego m.in. do mieszkańców budynków przy ul. M. w B., w którym podano, że P. S.A. nie jest podmiotem zobowiązanym do sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom (ich poprzednikom prawnym) na preferencyjnych zasadach, gdyż w okresie od 6 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa nie był w odniesieniu tej Spółki podmiotem dominującym, oraz przedstawiono możliwość sprzedaży mieszkań po cenach rynkowych.

Pismem z dnia 14 listopada 2007 r. powódka skierowała do pozwanej wniosek o wykup mieszkania, w którym domagała się ustanowienia i przeniesienia na jej rzecz odrębnej własności Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za 5 % wartości Lokalu.

Sądy ustaliły również, że Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej K. S.A., która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 r. 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P. S.A., a na dzień 10 grudnia 2004 r. spółka K. S.A. posiadała 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki P. S.A. Tym samym, w ocenie Sądu, został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa był podmiotem dominującym w stosunku do P. S.A.

Sąd odwoławczy stwierdził ponadto, w oparciu o informację z Krajowego Rejestru Sądowego, że w dniu rejestracji P. w Krajowym Rejestrze Sądowym (28 września 2001 r.) K. - P. S.A. objęła w pozwanej spółce wszystkie udziały. Uznał to za równoznaczne z wykazaniem przez powódkę, że Skarb Państwa – za pośrednictwem K. S.A. i jego udział w K. - P. S.A. - posiadał pozycję dominującą w okresie wymienionym w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie

niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. 157, poz.1315; dalej – „Nowelizacja”) także w pozwanej Spółce.

W oparciu o poczynione przez siebie ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że roszczenie powódki ma podstawę w art. 5 Nowelizacji, który stanowi w ustępie pierwszym, iż na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego (jego poprzednika prawnego), będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 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 ze zm.; dalej – „Ustawa”), w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie Nowelizacji (tj. przed dniem 19 września 2005 r.), spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 Ustawy, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie Nowelizacji, jeżeli kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie Nowelizacji (tj. do dnia 18 września 2005 r.) Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. W myśl ustępu drugiego, prawo żądania sprzedania mieszkania przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami Ustawy, prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w Ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

Sąd Okręgowy dostrzegł, że zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy, obowiązującym do czasu wejścia w życie Nowelizacji, prawo pierwszeństwa przysługiwało w odniesieniu do „mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”, jednakże miał na względzie wykładnię przyjętą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11 (nie publ.), gdzie wyjaśniono, iż art. 5 Nowelizacji przyznaje roszczenie o sprzedaż mieszkania także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa, a doszło do

zbycia całej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione. Stosownie do tej wykładni, wprowadzony mocą Nowelizacji art. 3 ust. 2 Ustawy, zgodnie z którym „Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku”, ma skutek wsteczny.

Uznając w tym świetle roszczenie powódki za uzasadnione, Sąd pierwszej instancji przyjął, że jest ona osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 Ustawy, że w grudniu 2002 r. P. S.A. zbyła nieruchomość obejmującą Lokal na rzecz pozwanej Spółki, przy czym powódce nie zaproponowano uprzednio skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu Lokalu na warunkach preferencyjnych, że w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia 18 września 2005 r. „zdarzyło się”, że Skarb Państwa był w odniesieniu do P. S.A. podmiotem dominującym, i że powódka złożyła wniosek o sprzedaż Lokalu w terminie określonym w art. 5 ust. 4 Nowelizacji. Zauważył, że między stronami nie było kwestionowane, iż uzasadniona okolicznościami sprawy bonifikata należna powódce winna sięgać maksymalnej wartości tj. 95 % sprzedaży mieszkania.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji zostało zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny, który zwrócił dodatkowo uwagę, że wykładnia literalna art. 4 ust. 1 Ustawy prowadząca pozwaną do wniosku, iż nie doszło do naruszenia przysługującego powódce (jej poprzednikowi prawnemu) prawa pierwszeństwa, gdyż P. S.A. nie przeznaczył mieszkań na sprzedaż, lecz wniósł do pozwanej Spółki aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków położonych m.in. przy ul. M., musi ustąpić wykładni celowościowej, uwzględniającej cel Ustawy, którym było m.in. wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z dotychczasową - budzącą powszechne protesty - praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy. Ustawa miała przeciwdziałać przypadkowej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych i umożliwić udział w niej najemcom byłych mieszkań zakładowych, którzy przyczynili się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego te zasoby. Zdaniem Sądu odwoławczego, ten cel nie zostałby osiągnięty, gdyby przyjąć, że brak

przeznaczenia mieszkań na sprzedaż, a wniesienie aportem do spółki własności całego budynku i prawa użytkowania wieczystego gruntu wyłącza zastosowanie art. 5 ust. 2 Ustawy. Poza przywołaniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11, Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że wykładnię celowościową należy zastosować także do Nowelizacji, i na tej podstawie doszedł do wniosku, iż powódce przysługuje dochodzone pozwem roszczenie.

Sąd drugiej instancji odrzucił też zapatrywanie pozwanej, że nawet gdyby przyjąć, iż prawo pierwszeństwa zostało naruszone, powinno to pociągać za sobą – stosownie do art. 3 Ustawy (po Nowelizacji - art. 3 ust. 1) - nieważność wniesienia aportu, a tym samym przekreślać jej legitymację bierną. Uznał bowiem, że interpretacja taka czyniłaby art. 5 Nowelizacji zbędnym i pomijała „sanacyjny” charakter tego przepisu, wobec nieprecyzyjnych uregulowań Ustawy, oraz szczególnie charakter Nowelizacji wyrażający się tym, iż umożliwiono nabycie własności mieszkań najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień, często też byli ich nieświadomi, nie znając struktury własnościowej spółki wobec skomplikowanych procesów przekształceniowych. W ocenie Sądu, za legitymacją bierną nabywcy nieruchomości (a nie zbywcy), przemawia, poza brzmieniem art. 5 ust. 1-3 Ustawy, także art. 5 ust. 5 Ustawy, przewidujący roszczenie odszkodowawcze spółki, realizujący wniosek osoby uprawnionej o nabycie mieszkania, wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 21, 31 ust. 3, 32 ust. 2 oraz 64 ust. 2 i 3 Konstytucji, lecz przeciwnie, doszedł do wniosku, że zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji) wymagały udzielenia powódce ochrony, gdyż pozwana powstała w wyniku przekształceń własnościowych w P. i jest jego sukcesorem także w zakresie posiadanego majątku, w wypracowaniu którego swój udział miał mąż powódki, jako długoletni pracownik przedsiębiorstwa. W tej sytuacji nabycie przez powódkę prawa do części majątku w postaci własności mieszkania używanego przez nią dotychczas na zasadzie najmu nie może być postrzegane jako naruszające własność i prawa strony pozwanej, powstałej w wyniku przekształceń własnościowych w tym przedsiębiorstwie. Oceniał też, że takie stanowisko pozwala

na realizację wymienionej w art. 75 ust. 1 Konstytucji zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 4 ust. 1 w związku z art. 3 Ustawy (w brzmieniu do dnia 18 września 2005 r.) w związku z art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji, art. 2, art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 w związku z art. 8 Konstytucji i art. 14 Konwencji o ochronie Praw Człowieka i Obywatela oraz art. 1 do Protokołu nr 1 do Konwencji, art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 Nowelizacji i art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 Ustawy w związku z art. 535 § 1 i art. 155 § 1 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 i art. 382 w związku z art. 328 § 2 k.p.c., art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 193 Konstytucji w związku z art. 33 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2072 ze zm.). Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...]. w innym składzie, a w przypadku stwierdzenia ku temu podstaw – o uchylenie w całości również wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do rozpoznania temu sądowi w zmienionym składzie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, stosownie do art. 398¹⁶ k.p.c., w każdym przypadku z uwzględnieniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Wniosła również o przedstawienie przez Sąd Najwyższy Trybunałowi Konstytucyjnemu następującego pytania (zagadnienia) prawnego: „Czy normy zawarte w art. 5 ust. 1 i ust. 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) są zgodne z art. 2, art. 21 ust. 1 i 2 w związku z art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 31 ust. 3 i art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji i art. 175 Konstytucji oraz art. 14 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284, ze zm.) oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 20 marca 1952 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175, ze zm.)”. Jednocześnie

wniosła o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny ww. pytania prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. skarżąca dopatrzyła się w sporządzeniu uzasadnienia wyroku w sposób, który uniemożliwia jego kontrolę kasacyjną, co miało w szczególności polegać na zaniechaniu „szczegółowego uzasadnienia przyczyn odmowy uznania za niekonstytucyjne” art. 5 ust. 1 i 2 Ustawy, naruszenia zaś art. 378 § 1 i art. 382 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. - w nienależytym (niepełnym) rozpoznaniu zarzutów apelacyjnych oraz wydaniu rozstrzygnięcia z naruszeniem art. 2, art. 21, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji RP (w związku z art. 8 Konstytucji). Naruszenie art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. dostrzegła także w nierozpoznaniu jej zarzutu, że wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powodów prawa własności odpowiednich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, byłby niewykonalny i nie przyniósłby skutku oczekiwanego przez powodów.

Formułując te zarzuty, skarżąca nie uwzględniła jednak, że niemożliwość dokonania kontroli kasacyjnej wyroku lub nienależyte w aspekcie procesowym rozpatrzenie zarzutów apelacyjnych nie mogą być utożsamiane z sytuacją, w której argumentacja przedstawiona przez sąd jest przez stronę oceniana jako niewystarczająca, zbyt mało pogłębiona, nieprzekonywająca czy po prostu błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, nie publ.). Wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji ani obowiązek wskazania w uzasadnieniu podstawy faktycznej i prawnej wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.) nie oznaczają konieczności odniesienia się do każdego argumentu prawnego i twierdzenia faktycznego prezentowanego przez apelanta na rzecz powołanych w apelacji zarzutów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2015 r., V CSK 13/15, nie publ., z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, nie publ., z dnia 5 października 2018 r., I CSK 608/17, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17, nie publ.

i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, nie publ.). Nie ma zaś wątpliwości, że Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę argumenty dotyczące sprzeczności wskazywanych przez pozwaną przepisów z Konstytucją, uznał je jednak za bezzasadne, przytaczając w tym zakresie argumentację prawną, która – jakkolwiek dość lakoniczna - poddaje się kontroli kasacyjnej. Wynikają z niej bowiem racje, które zostały uznane za decydujące, a więc także przeważające nad przedstawionymi przez pozwaną w apelacji: w szczególności wzgląd na zasadę sprawiedliwości społecznej, w tym okoliczność, że źródłem własności i innych praw majątkowych pozwanej, podlegających ochronie konstytucyjnej, był majątek przedsiębiorstwa, w którym zatrudniony był mąż powódki, a sama pozwana powstała w toku przekształceń własnościowych tego przedsiębiorstwa. Również to, że wyzucie z własności bez rynkowej zapłaty od uprawnionego dotyczyło mieszkania, które zajmował on już na podstawie najmu. Racje te nie mogą być też rozpatrywane w izolacji od pozostałej części uzasadnienia, w której wiele uwagi poświęcono celom Ustawy i jej Nowelizacji, jak również wskazano, że art. 5 ust. 5 Ustawy przewiduje roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wniosek osoby uprawnionej o nabycie mieszkania wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego. Argumentację tę pozwana uznaje za niewystarczającą, jednakże ocena zasadności tego zarzutu przynależy już do dziedziny prawa materialnego. W kwestii zaś nieustosunkowania się do zarzutu naruszenia art. 14 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r., Nr 61, poz. 284 ze zm.; dalej – „Konwencja”) należy zauważyć, że zarzut taki nie został sformułowany ani w apelacji ani na rozprawie apelacyjnej (por. k. 477-478), a kwestia zgodności art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji z Konwencją (wraz z Protokołem nr 1) pojawiła się jedynie w kontekście wnioskowanego przez pozwaną pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego (por. k. 429) i w zakresie art. 1 Protokołu nr 1 nie została w ogóle rozwinięta (por. k. 432v).

Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem co do nierozpatrzenia zarzutu apelacyjnego dotyczącego niewykonalności wyroku uwzględniającego powództwo. Zasadza się ono w istocie na twierdzeniu, że pozwana nie jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się Lokal, gdyż wniesienie jej aportem do P. było

nieważne. Tymczasem Sąd odwoławczy wyłuszczył – wprowadzie dość skrótowo, ale wystarczająco jasno - dlaczego nie podziela jej zapatrywania w tym względzie. Zwrócił uwagę, że z art. 5 ust. 5 Nowelizacji wynika, iż adresatem roszczenia o sprzedaż lokalu na warunkach preferencyjnych jest spółka, która nabyła własność nieruchomości z pominięciem prawa pierwszeństwa, a w tej sytuacji stwierdzenie, że skutkiem tego pominięcia jest nieważność czynności prawnej, podważałoby sens art. 5 Nowelizacji. W tym kontekście, a także w kontekście znanych pozwanej wywodów powódki zamieszczonych w odpowiedzi na apelację (por. k. 463, trzeci akapit), oraz przywoływanego w skardze postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 września 2009 r., P 63/07 (OTK-A 2009, nr 8, poz. 128, pkt 6.2 uzasadnienia) nie powinno - wbrew wywodom skarżącej - budzić wątpliwości znaczenie twierdzenia o „sanacyjnym” (tj. wykluczającym nieważność) charakterze tego przepisu. Pogląd ten może być oczywiście kwestionowany, wymaga to jednak sformułowania stosownego zarzutu prawa materialnego.

O naruszeniu przepisów postępowania nie świadczy także odmowa przedstawienia przez Sąd odwoławczy Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego dotyczącego zgodności art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji z Konstytucją. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że art. 193 Konstytucji nie nakłada na sąd obowiązku wystąpienia z pytaniem prawnym każdorazowo wtedy, gdy domaga się tego strona, lecz uprawnia do jego skierowania, jeżeli wątpliwości co do konstytucyjności przepisu poweźmie sąd rozpoznający sprawę (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2001 r., III ZP 12/01, OSNP 2002, nr 2, poz. 34, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2003 r., V CKN 1811/00, nie publ., z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, nie publ. i z dnia 8 sierpnia 2017 r., I UK 325/16, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CZ 90/09, nie publ., z dnia 11 kwietnia 2013 r., III CZP 3/13, nie publ., z dnia 23 lipca 2014 r., V CZ 48/14, nie publ. i z dnia 13 września 2019 r., IV CZ 78/19, nie publ.). Sąd Apelacyjny zaś wątpliwości tych nie powziął.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sądu Apelacyjnego na kilku płaszczyznach. Przede wszystkim do wykazania, że w świetle art. 4 ust. 1 w związku z art. 3 Ustawy, w brzmieniu obowiązującym do wejścia w życie

Nowelizacji, przewidziane w art. 4 ust. 1 prawo pierwszeństwa, zastrzeżone w odniesieniu „do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”, nie przysługiwało w razie przeniesienia przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem wielolokalowym na podmiot trzeci w postaci wniesienia tego prawa aportem do spółki, gdy celem zbywcy ani nabywcy nigdy nie było przeznaczenie nieruchomości (położonych w niej lokali) do sprzedaży (zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 w związku z art. 3 Ustawy w związku z art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji). Zdaniem pozwanej, przemawia za tym wykładnia literalna, gdyż pojęcia „sprzedaży” („przeznaczenia do sprzedaży”) nie można utożsamiać z pojęciem „zbycia” i „wniesienia aportem”. Wyników zaś tej wykładni nie można podważać – jak uczyniły to Sądy obu instancji - z odwołaniem do wykładni celowościowej, chyba że wykładnia językowa prowadzi do rażąco niesprawiedliwych czy irracjonalnych wniosków, co w sprawie nie ma miejsca. W ocenie skarżącej, Sądy wadliwie ustaliły też cele Ustawy i Nowelizacji, gdyż z uzasadnienia projektu Nowelizacji wynika, że chodziło w nich o skłonienie przedsiębiorstw (spółek, w które zostały przekształcone) - zbywców dysponujących mieszkaniami do zbycia ich na rzecz najemców, a nie „uderzanie” w nabywców budynków dawnych przedsiębiorstw. Stosownie do tego, projektowany pierwotnie przepis (art. 10 projektu ustawy, będący podstawą art. 5 Nowelizacji), zakładał przyznanie uprawnionym roszczeń wobec pierwotnych właścicieli, a nie wobec nabywców. Status prawny nabywców był zresztą nieprzewidywalny, nie musiały to być spółki handlowe. Z drugiej strony pozwana zauważa, że skutek „niechlujstwa nazewniczego” ustawodawca nie przesądził jednoznacznie, kto i w jakim przypadku powinien być podmiotem roszczeń wskazywanych w art. 5 ust. 2 Nowelizacji, a dokonywana przez sądy wykładnia nie może przeradzać się w tworzenie pożądanego czy społecznie oczekiwanego rezultatu. Ponadto, wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sądy obu instancji i w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11 wprowadzony Nowelizacją art. 3 ust. 2 Ustawy nie ma – zdaniem skarżącej - mocy wstecznej, gdyż może ona wynikać tylko z brzmienia ustawy, a nie z jej celu, i prowadziłaby do naruszenia podstawowych przepisów Konstytucji, w tym zwłaszcza zasady demokratycznego państwa prawnego. W rezultacie – zdaniem skarżącej - *in casu* nie doszło do naruszenia

prawa pierwszeństwa powódki, co wyklucza przyjęcie, że przysługuje jej prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przewidziane w art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji.

Odwołując się do celów Nowelizacji i jej pierwotnego projektu pozwana kwestionuje też, zarzucając naruszenie art. 5 ust 2 w związku z art. 5 ust. 1 Nowelizacji, swą legitymację bierną i twierdzi, że wbrew stanowisku Sądów obu instancji adresatem żądania przewidzianego w tych przepisach nie jest nabywca nieruchomości, lecz jej zbywca. Ma to wynikać także z art. 5 ust 2 Nowelizacji – zgodnie z nim prawo żądania sprzedania mieszkania przysługuje uprawnionym wobec „spółki handlowej, o której mowa w ust. 1” - „z uwzględnieniem zarówno powiązań językowych i znaczeniowych” (kombinowana metoda wykładni). Taką interpretację potwierdzać ma też to, że „spółka handlowa” wskazana w art. 5 ust. 1 Nowelizacji, była i jest jednym z podmiotów, który mógł być „zbywcą” nieruchomości (właścicielem mieszkań) w rozumieniu Ustawy, i który był objęty zakresem jej stosowania oraz „ograniczeniami” nią przewidzianymi. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy prawo pierwszeństwa przysługiwało w stosunku do mieszkań przeznaczonych na sprzedaż przez „zbywcę”.

Zdaniem skarżącej, nawet gdyby przyjąć, że w okolicznościach sprawy skutek wniesienia do P. aportu doszło do naruszenia prawa pierwszeństwa, pozwana nie może być adresatem przedmiotowego żądania, gdyż zgodnie z art. 3 (po Nowelizacji art. 3 ust. 1) Ustawy konsekwencją tego naruszenia jest nieważność wniesienia aportu, co oznacza, iż nie nabyła własności Nieruchomości i nie ma kompetencji do wyodrębnienia i przeniesienia na powódkę własności położonego w niej Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (zarzut naruszenia i art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 Ustawy w związku z art. 535 § 1 i art. 155 § 1 k.c.). W tej sytuacji, zważywszy nieujawnienie roszczenia powódki w księdze wieczystej, wyrok zobowiązujący pozwaną do przeniesienia przez nią na powódkę własności lokalu byłby niewykonalny, gdyż nie gwarantowałby skutku przez nich oczekiwanego, tj. skutku rzeczowego, w konsekwencji czego niemożliwy byłby również skuteczny wpis do ksiąg wieczystych.

Niezależnie od tego, pozwana wywodzi, że art. 5 ust 2 w związku z art. 5 ust. 1 Nowelizacji są sprzeczne z art. 2, art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 Konstytucji w związku z art. 8 Konstytucji oraz art. 14 Konwencji i art. 1 Protokołu nr 1 do tej Konwencji i w następstwie bezpośredniego zastosowania Konstytucji nie powinny być stosowane, przy czym sprzeczność tę dostrzega w nałożeniu przez ustawodawcę na podmiot prywatny (spółkę handlową) obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach nieruchomości wspólnej, za cenę nieodpowiadającą cenie rynkowej tego lokalu, w związku z naruszeniem przez inny podmiot w przeszłości uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu w czasie, gdy podmiot - naruszciciel był właścicielem lokalu (budynku, w którym lokal taki się znajduje), i to także wtedy, gdy zobowiązana spółka handlowa nie ma zamiaru zbycia (sprzedaży) tego lokalu, co prowadzi do nieuprawnionego wyzucia spółki handlowej z jego prawa własności. W ocenie skarżącej, interpretacja przyjęta przez Sądy jest nie tylko sprzeczna z konstrukcją prawa pierwszeństwa - zakładającego wszak pierwotną decyzję zbywcy o sprzedaży (zbyciu) nieruchomości innemu podmiotowi - ale stanowi też zaprzeczenie wykładni przepisów przyjaznej Konstytucji i prowadzi do naruszenia jej art. 31 ust. 3, dopuszczając nadmierną ingerencję w prawo własności przysługujące pozwanej przez odebranie jej możliwości powzięcia decyzji co do tego, czy omawianą nieruchomością (poszczególnymi lokalami lub całą nieruchomością) zamierza zadysponować. Narusza również art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, prowadząc do tego, że skarżąca, jako właściciel budynku wielolokalowego, traci, wbrew swej woli, swobodę rozporządzania mieszkaniem w budynku na rzecz dowolnego nabywcy i za cenę, która nie odpowiada cenie rynkowej, co jest równoznaczne z ustawowym „wywłaszczeniem”. Nowelizacja w sposób nadmiernie rygorystyczny, łamiąc zasadę proporcjonalności, a więc niezgodnie z Konstytucją, w celu realizacji polityki mieszkaniowej Państwa Polskiego wkracza w prawo własności przysługujące podmiotowi trzeciemu (prywatnemu), w dodatku „obciążając” go swoistą „sankcją” za naruszenia prawa pierwszeństwa przez poprzedniego właściciela, bez gwarancji jakiegokolwiek odszkodowania za utraconą nieruchomość od Skarbu Państwa. Wprawdzie

przyznaje temu podmiotowi prawo żądania od poprzedniego właściciela stosownego odszkodowania, jednak jego realizacja może być utrudniona albo wręcz niemożliwa, zwłaszcza w stosunku do zlikwidowanych przedsiębiorstw. Ze względu na niezapewnienie równowagi pomiędzy interesem publicznym i prywatnym przy swoistym „wywłaszczeniu”, naruszony został również art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji ustanawiający ochronę własności prywatnej. Zdaniem pozwanej, zastosowane przez Sądy rozwiązania ustawowe stanowią też niedopuszczalną - także w świetle art. 32 ust. 2 oraz art. 14 ust. 1 Konwencji w związku z art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji - dyskryminację, ponieważ w sposób nieuzasadniony zawężają ochronę prawa własności spółek, i to tylko tych, które przez określony czas w przeszłości podlegały dominacji Skarbu Państwa, w stosunku do innych nabywców nieruchomości obejmujących dawne mieszkania zakładowe (np. osób fizycznych, spółdzielni, spółek cywilnych osób prawnych etc.), wobec których art. 5 Nowelizacji nie ma zastosowania. Takie ograniczenie zakresu „odwrócenia skutków prywatyzacyjnych” nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia. Gwarancją osiągnięcia celu ustawodawcy - o ile uznać w ogóle, że jest on obiektywnie dopuszczalny i „słuszny” - byłoby przyznanie takiego uprawnienia wobec wszelkiego „typu” nabywców. Z kolei naruszenie też 75 ust. 1 Konstytucji polegać miało na błędnym przyjęciu, że omawiane przepisy mogą dawać skuteczne uprawnienie osobie uprawnionej (najemcy, jego spadkobiercy itp.) do nabycia na własność zajmowanego mieszkania, choć „z istoty rzeczy” najem nie stanowi podstawy roszczenia o nabycie go na własność, a konstytucyjne uprawnienie do zaspokajania (swoich) potrzeb mieszkaniowych, osoby fizyczne, w tym najemcy dawnych mieszkań zakładowych, mogą realizować w rozmaity sposób, w tym przez kontynuację stosunku najmu.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów, należy przede wszystkim rozstrzygnąć, czy powódce przysługiwało roszczenie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji, względem pozwanej, przy czym – zważywszy konieczność preferowania wykładni zgodnej z Konstytucją – już na tym etapie należy mieć na względzie wartościowania konstytucyjne.

Przepis art. 5 ust. 2 Nowelizacji przyznaje to roszczenie („prawo żądania sprzedania mieszkania”) osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano

pisemnie, zgodnie z przepisami Ustawy, prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w Ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym. W skardze kasacyjnej pozwana nie kwestionuje (w aspekcie podmiotowym), że powódka jest osobą należącą do kręgu podmiotów legitymowanych czynnie ani że nie zaproponowano jej pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na zasadach preferencyjnych. Twierdzi natomiast, że wniesienie do P. Nieruchomości jako aportu nie stanowiło naruszenia prawa pierwszeństwa. Zakłada tym samym, że prawo żądania sprzedania mieszkania przysługuje jedynie w razie, gdy doszło do naruszenia prawa pierwszeństwa. Założenie to znajduje potwierdzenie w art. 5 ust. 5 Nowelizacji, w którym jest mowa wprost o odszkodowaniu od podmiotu „który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania” (jego następcy), jak również w niektórych wypowiedziach formułowanych w toku prac legislacyjnych nad Nowelizacją, wyjaśniających – m.in. wobec wątpliwości co do zgodności art. 5 z Konstytucją – że nakaz sprzedaży „dotyczy tylko osób, wobec których złamano prawo. Obowiązywało prawo o pierwokupie, a niektórych osób nie zapytano, czy chcą z niego skorzystać. Mówiąc o sprawiedliwości społecznej, należy wrócić do tego momentu. Chcemy stworzyć furtkę umożliwiającą pokrzywdzonym osobom powrót do tego momentu i odkupienie po preferencyjnych cenach mieszkania. Różnicę pokryje Skarb Państwa lub spółka Skarbu Państwa. Chcemy naprawić szkody ludzi, wobec których złamano prawo i nie dopełniono obowiązku.” (por. Biuletyn nr 4623/IV z posiedzenia Komisji Skarbu Państwa, Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej oraz Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka z dnia 1 czerwca 2005 r.) oraz stwierdzających, że „Jeżeli zaproponowane zmiany miałyby iść w tym kierunku, że faktycznie prawo do roszczenia o nabycie lokalu mają posiadać tylko osoby, wobec których naruszono pierwszeństwo pierwokupu już im przysługujące, to można regulację zaakceptować.” (por. Biuletyn nr 4799/IV z posiedzenia ww. Komisji z dnia 29 czerwca 2005 r.). Pozostawiając na boku kwestię, czy chodziło także o przypadki, w których osoby uprawnione nie mogły zrealizować prawa pierwszeństwa, gdyż wskutek samych przekształceń własnościowych (prywatyzacji) właściciel nieruchomości obejmującej mieszkania

stracił status zbywcy w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy (Skarb Państwa przestał być podmiotem dominującym) – co mogą sugerować inne uwagi wyrażane w ramach prac parlamentarnych nad Nowelizacją – trzeba zgodzić się tezą, że jeżeli chodzi o rozporządzenia nieruchomościami obejmującymi mieszkania, twórcy Nowelizacji mieli na względzie tylko te, które wiązały się z naruszeniem pierwszeństwa. Wykładnia taka, ujmująca – w ramach istniejących możliwości interpretacyjnych – restryktywnie zakres zastosowania przepisu jest też z pewnością bliższa wartościowaniom konstytucyjnym.

Zgodnie z 4 ust. 1 Ustawy, który nie uległ zmianie, prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na zasadach preferencyjnych przyznano osobie uprawnionej „w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”. Trzeba zgodzić się ze skarżącą, że wykładnia literalna tego przepisu sugeruje, iż prawo to przysługiwało tylko w razie sprzedaży mieszkania („przeznaczenia na sprzedaż”), a więc odpłatnego zbycia wyodrębnionego prawa do lokalu mieszkalnego, co potwierdzają także art. 5 ust. 1 i 2 Ustawy nakładające na zbywcę obowiązek zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań i wywieszania wykazów mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Kwestia nie jest jednak tak jednoznaczna już z tego względu, że w art. 4 ust. 1 ustawodawca nie odwołał się – co byłoby uzasadnione w razie wąskiego ujęcia - do „prawa pierwokupu”, lecz do „prawa pierwszeństwa”, stosowanego w przypadku szerszej kategorii zbycia nieruchomości (por. np. art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami już w pierwotnym brzmieniu, Dz. U. Nr 115, poz. 741; dalej – „u.g.n.”), obejmującej każdą czynność prawną, na podstawie której następuje przeniesienie własności nieruchomości (ew. także użytkowania wieczystego), w tym wniesienie do spółki jako aportu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08, nie publ.). Do szerszego pojęcia zbycia mieszkania wprost odwoływał się tytuł ustawy, a także art. 3 Ustawy już w pierwotnym brzmieniu, stanowiąc, że „Mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie”. Z pojęciem „zbycia” było także związane pojęcie „zbywcy”, zdefiniowane w art. 2 pkt 1 Ustawy.

Analizując tę rozbieżność należy zwrócić uwagę, że ostateczny tekst Ustawy powstał w wyniku scalenia dwóch projektów poselskich (dalej – „projekty scalane”): projektu ustawy „O zasadach udostępniania mieszkań przedsiębiorstw państwowych, spółek prawa handlowego powstałych w wyniku komercjalizacji oraz mieszkań państwowych osób prawnych” z dnia 23 grudnia 1999 r. (por. druk sejmowy nr 1683/III), który przewidywał – w celu „urzeczywistnienia idei powszechnego uwłaszczenia obywateli w formie bezpośredniej poprzez sprzedaż mieszkań zakładowych na preferencyjnych warunkach osobom uprawnionym” – sprzedaż, na wniosek osoby uprawnionej, lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych przez szeroko rozumiane „przedsiębiorstwa” (przedsiębiorstwa państwowe, spółki prawa handlowego powstałe w wyniku komercjalizacji, przedsiębiorstwa działające na podstawie odrębnych ustaw, państwowe osoby prawne, Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego) i zastrzegał, że w razie niezłożenia przez osoby uprawnione oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży przedsiębiorstwo może nieodpłatnie przekazać jednostce samorządu terytorialnego budynek mieszkalny lub nie sprzedane lokale mieszkalne wraz z prawem do odpowiedniej przynależności do nich części gruntu (por. art. 5 ust. 2 projektu), oraz projektu ustawy „o zasadach sprzedaży mieszkań zakładowych oraz o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych gminom i spółdzielniom mieszkaniowym” z dnia 24 lutego 2000 r. (por. druk sejmowy nr 1746/III), który przewidywał – w celu regulacji sprzedaży najemcom mieszkań zakładowych, a także zasad przekazywania tych mieszkań gminom lub spółdzielniom mieszkaniowym - możliwość sprzedaży określonym osobom lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych oraz, w razie nieskorzystania przez te osoby z prawa do nabycia mieszkania zakładowego, w którym mieszkają, nieodpłatnego przekazywania gminom lub spółdzielniom mieszkaniowym gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi przez szeroko rozumiane „przedsiębiorstwa” (por. art. 2 ust. 3 projektu). Projekt z dnia 24 lutego 2000 r. miał też wyjść naprzeciw „oczekiwaniom społecznym, związanym z warunkami formalnoprawnymi i finansowaniem budowy mieszkań zakładowych oraz dotychczasową - budzącą powszechne protesty - praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków

mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy za bardzo niską cenę”, co postrzegano jako naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej, gdyż „Tysiące lokali mieszkalnych stały się własnością pojedynczych osób bez wiedzy lokatorów lub też bez rzeczywistej możliwości dania tym lokatorom innych rozwiązań ich problemów mieszkaniowych”. W związku z tym art. 14 ust. 1 projektu przewidywał, że „W przypadku działań przedsiębiorstwa związanych ze sprzedażą mieszkań zakładowych lub przekazaniem nieruchomości przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, naruszających zasady współżycia społecznego, stabilizację stosunków najmu, działań uniemożliwiających lub utrudniających najemcom wykup zamieszkałych przez nich mieszkań zakładowych, a także ma miejsce znaczne podnoszenie czynszu lub ma miejsce proponowanie kupna mieszkania zakładowego po cenach wskazujących na nieuzasadnione korzyści, stosuje się wówczas odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych osób prawnych (...)”. Zestawienie projektów scalanych pozwala stwierdzić, że mimo różnic zasadzały się one na wspólnym założeniu, iż lokale mieszkalne należące do „przedsiębiorstw” stanowią dobra o szczególnym znaczeniu socjalnym, które powinny być przeznaczone przede wszystkim dla zajmujących je osób uprawnionych (pracowników lub byłych pracowników zajmujących mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale albo ich osób bliskich) albo innych najemców na czas nieoznaczony, co umożliwiała sprzedaż (w przypadku osób uprawnionych - na zasadach preferencyjnych), przy czym zbywcy mieli możliwość, a nie obowiązek jej dokonania, a tylko w razie nieskorzystania przez te osoby z prawa nabycia – nieodpłatnie przekazane jednostkom samorządu terytorialnego lub spółdzielniom. Oznaczało to, że nawet nieodpłatne przekazanie mieszkań jednostkom samorządu terytorialnego lub spółdzielniom mogło nastąpić tylko w razie nieskorzystania z prawa pierwszeństwa. Nic nie wskazuje na to, by ostateczny tekst Ustawy był oparty na innym założeniu, zgodnie bowiem z art. 3 Ustawy mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogły być zbywane wyłącznie na zasadach określonych w Ustawie. Projektodawcy zakładali, że prawo pierwszeństwa będzie przysługiwało w przypadku zbycia mieszkania (por. Biuletyn nr 2899/III

z posiedzenia Komisji Skarbu Państwa, Ułaszczenia i Prywatyzacji, Komisji Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 7 czerwca 2000 r.). Zastosowanie prawa pierwszeństwa nie oznaczało zatem (jak w przypadku prawa pierwokupu), że prawo nabycia przysługuje tylko w razie zamiaru sprzedaży lokalu, lecz to, iż jakiegokolwiek rozporządzenie mieszkaniem (zbycie mieszkania) mogło nastąpić dopiero po zapewnieniu uprawnionym możliwości nabycia lokalu na zasadach preferencyjnych (odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11). Potwierdza to art. 5 ust. 3 Ustawy, który stanowił od początku, że w razie niezłożenia w terminie przez osobę uprawnioną oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 zm.). Ustawa ta przewidywała (i nadal przewiduje) nieodpłatne przekazywanie przez przedsiębiorstwa państwowe (spółki handlowe powstałe w wyniku przekształceń przedsiębiorstw państwowych, w których Skarb Państwa ma co najmniej 50% udziałów lub akcji) gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz lokali (wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych położonych w obrębie danej nieruchomości a stanowiące własność przedsiębiorstwa państwowego lub spółki), gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty, oraz spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach.

Rozważania te rzucają istotne światło na przepisy Ustawy (w pierwotnym brzmieniu). Prowadzą do wniosku, że „przeznaczenie lokali do sprzedaży” w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy oznaczało w istocie zamiar jakiegokolwiek zbycia lokalu, a o „sprzedaży” wspomniano dlatego, iż był to główny cel Ustawy i że w każdym przypadku pierwszym etapem „wyzbycia” się mieszkania musiała być propozycja jego sprzedaży uprawnionym. Oznaczało to, że zamiar wyzbycia się lokalu musiał zawsze obejmować zamiar sprzedaży osobom uprawnionym. Zastrzeżenie zaś prawa pierwszeństwa (a nie prawa pierwokupu) wyrażało myśl, że

w razie nieskorzystania przez osoby uprawnione z prawa nabycia lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych – i tylko wtedy – grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz lokale mogły być zbyte w inny sposób. Zgodnie z art. 3 Ustawy (w pierwotnym brzmieniu) zbycie mieszkania z naruszeniem tych zasad, w tym z naruszeniem prawa pierwszeństwa, powodowało nieważność czynności prawnej. Odesłanie zawarte w art. 5 ust. 3 ustawy pozwala zarazem stwierdzić, mimo definicji mieszkania zawartej w art. 2 pkt 3 Ustawy, że naruszeniem tych zasad i tak ukształtowanego, szczególnego prawa pierwszeństwa (nieprawidłowym zbyciem „mieszkania”) było także rozporządzenie gruntem zabudowanym budynkiem mieszkalnym, w którym znajdowały się lokale osób uprawnionych z pierwszeństwa, bez uprzedniego zaproponowania tym osobom na piśmie nabycia lokalu mieszkalnego. Zwłaszcza, że zbycie budynku mieszkalnego obejmującego mieszkania jest zawsze równoznaczne z wyzbyciem się znajdujących się w nim mieszkań jako niewyodrębnionych części składowych. Takie stanowisko zajęli też jednoznacznie projektodawcy Ustawy, który po rozważeniu wątpliwości co do tego, czy w świetle projektowanych przepisów może powstać sytuacja, że przedsiębiorstwo sprzeda cały budynek z pominięciem preferencji dla osób uprawnionych, oparli się na opinii Biura Legislacyjnego, iż nie ma takiej możliwości, gdyż mieszkanie jest częścią składową budynku. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości w art. 1 Ustawy zastrzeżono, że chodzi o mieszkania „wchodzące w skład budynków mieszkalnych”, twierdząc stanowczo i zgodnie, iż tak sformułowany zapis będzie wykluczać możliwość wykupienia całego budynku wraz z lokatorami przez jedną osobę z pominięciem preferencji dla lokatorów (por. Biuletyn nr 2899/III z posiedzenia Komisji Skarbu Państwa, Ułaszczenia i Prywatyzacji, Komisji Polityki Przestrzennej, Budowlanej i Mieszkaniowej oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w dniu 7 czerwca 2000 r.). W art. 3 Ustawy odwołano się do pojęcia „zbycia” (a nie sprzedaży) właśnie dlatego, że Ustawa dopuszczała także (por. art. 5 ust. 3 Ustawy) inne rozporządzenie niż sprzedaż mieszkania (nieodpłatne przekazanie gruntu albo lokalu gminie albo spółdzielni mieszkaniowej). W tej sytuacji dodanie – mocą Nowelizacji - art. 3 ust. 2 Ustawy nie powinno być postrzegane jako przypadek uregulowany w art. 3 k.c. (odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia

22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11), lecz jedynie – jak trafnie wskazano w literaturze - jako wyraźne unormowanie tego, co wynikało już wcześniej z prawidłowej interpretacji Ustawy. Argumentacja pozwanej oparta na odmiennym założeniu trafia zatem w próżnię. Sąd Apelacyjny trafnie zwrócił uwagę, że za taką, szerszą wykładnią art. 4 ust. 1 i art. 3 Ustawy przemawiał od samego początku cel Ustawy, którym było m.in. – jak już wskazano – wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z dotychczasową, uznawaną za naruszenie zasad sprawiedliwości społecznej i budzącą powszechne protesty praktyką sprzedaży bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy bez wiedzy lokatorów lub zapewnienia im możliwości rozwiązania ich problemów mieszkaniowych, mimo że w minionych latach lokatorzy Ci uczestniczyli w wytworzeniu państwowego majątku, podlegającego prywatyzacji.

W rezultacie należy stwierdzić, że dokonanie czynności prawnej wniesienia Nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do P., bez zapewnienia powodce możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa, było równoznaczne z naruszeniem zasad określonych w Ustawie i „pominięciem” jej prawa pierwszeństwa, co – w świetle art. 3 Ustawy – skutkowało nieważnością (możliwością unieważnienia) tej czynności.

Nie oznacza to jednak, wbrew wywodom skarżącej, że nie jest ona właścicielem spornej nieruchomości i nie może być adresatem roszczenia określonego w art. 5 ust. 1 i 2 Nowelizacji. Zważywszy, że roszczenie to zastrzeżono na wypadek naruszenia pierwszeństwa, do którego doszło przed wejściem w życie Nowelizacji, i że z art. 5 ust. 5 Nowelizacji – co trafnie dostrzegł Sąd Apelacyjny, a co pomija pozwana – wynika jasno, iż adresatem roszczenia jest wówczas nabywca mieszkania (nieruchomości, w której jest położone), nie powinno być wątpliwości, że art. 5 Ustawy wywierał skutek wsteczny – sanując, w zakresie swej regulacji, rozporządzenia nieważne wskutek zastosowania art. 3 Ustawy. Wbrew zarzutom skarżącej art. 5 Nowelizacji nie jest zatem równoznaczny z nieodpłatnym wywłaszczeniem spółki, o której mowa w art. 5 ust. 1 Nowelizacji (na obecnym etapie pozwana nie kwestionuje już spełnienia wskazanych tam przesłanek podmiotowych po stronie zobowiązanej), lecz przeciwnie – sanując nieważną czynność prawną - prowadzi do jej uwłaszczenia (wprost albo pośrednio,

przez wyłączenie możliwości unieważnienia czynności). Alternatywa ta jest dla takiej spółki korzystniejsza, zważywszy bowiem ewentualność niezłożenia wniosków o nabycie lokalu przez wszystkie osoby uprawnione w terminie oznaczonym w art. 5 ust. 1 Nowelizacji, umożliwia zachowanie własności przynajmniej niektórych lokali. Co więcej, w art. 5 ust. 5 Nowelizacji przyznano spółce roszczenia odszkodowawcze, które niekoniecznie przysługiwałyby jej – w związku z nieważnością czynności prawnej - na zasadach ogólnych. W tym kontekście warto zauważyć, że *in casu* wniesienie aportu nastąpiło między podmiotami ściśle powiązаныmi kapitałowo, i to w niecały miesiąc po zawarciu porozumienia z organizacjami związkowymi, co przywodzi na myśl obejście ustawy czy też działanie w złej wierze. Tym bardziej, że kategoryczne twierdzenie skarżącej o braku zamiaru sprzedaży mieszkań (w tym na zasadach wolnorynkowych) – komukolwiek i kiedykolwiek – jest wprost sprzeczne z ustaleniami faktycznymi, z których wynika, iż latem 2006 r. do najemców lokali m.in. w budynku przy ul. M. kierowane były propozycje nabycia tych mieszkań po cenach rynkowych. Z tych względów nie można też zgodzić się z jej tezą, że została dotknięta sankcją (art. 5 Nowelizacji), choć naruszenia prawa pierwszeństwa dopuścił się tylko poprzedni właściciel nieruchomości przy ul. M. Nie można też zapominać, że zastrzeżenie nieważności w razie naruszenia pierwszeństwa, zawsze skutkujące względem obu stron czynności prawnej, było przez długi czas – zwłaszcza do wejścia w życie art. 36 u.g.n. - typowym rozwiązaniem ustawowym (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 października 1990 r., III CZP 50/90, OSNC 1991, nr 4, poz. 47 oraz uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNC 1992, nr 12, poz. 214), nadal zresztą spotykanym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 358/07, nie publ.), konkurującym z odpowiedzialnością odszkodowawczą (por. np. co do prawa pierwokupu art. 599 § 1 i 2 k.c.), i narzucającym się szczególnie w przypadkach, w których obie strony czynności prawnej wiedziały (powinny wiedzieć) o naruszeniu pierwszeństwa.

W związku z tym art. 5 Nowelizacji nie powinien budzić wątpliwości z punktu widzenia konstytucyjnej i konwencyjnej ochrony prawa własności. Regulacja ta, sanująca skutek nieważności związany z naruszeniem ustawowo przyznanego

prawa pierwszeństwa oraz przyznając zobowiązanej spółce roszczenie odszkodowawcze względem zbywcy (art. 5 ust. 5 Nowelizacji) w zasadniczy sposób różni się od unormowania art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 39, poz. 442), uznanym za niezgodny z Konstytucją w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., K 33/00 (OTK ZU 2001, nr 7, poz. 217). Należy też zauważyć, że przewidziany w art. 5 Nowelizacji sanujący skutek wsteczny wynika wprost z jego treści a nie tylko celu, a ponadto - wbrew wywodom pozwanej - w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego zakaz wywodzenia mocy wstecznej ustawy z jej celu nie ma charakter bezwzględny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116, z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09, nie publ., z dnia 22 lipca 2010 r., I CSK 19/10, OSNC-ZD 2011, nr 1, poz. 16, z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11 i z dnia 6 lutego 2015 r., II CSK 325/14, nie publ. oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 26/11, OSNC 2012, nr 1, poz. 8 i z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 75/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 75). Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika z kolei, że w wyjątkowych okolicznościach dopuszczalne jest wprowadzenie odstępstw od zasady *lex retro non agit*, co dotyczy w szczególności sytuacji, w której wprowadzone przepisy polepszają sytuację prawną niektórych adresatów danej normy prawnej i zarazem nie pogarszają sytuacji prawnej pozostałych jej adresatów (por. np. wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 września 2000 r., K 26/99, OTK ZU 2000, nr 6, poz. 186 i z dnia 8 marca 2003 r., K 27/03, OTK-A 2005, nr 3, poz. 22). Przyjęte w art. 5 Nowelizacji rozwiązanie pozwoliło na intensywniejsze zabezpieczenie interesów osób, których prawo pierwszeństwa zostało naruszone, z uwzględnieniem interesów zobowiązanych spółek, choćby nabyły mieszkania w złej wierze.

Nie można też zgodzić się z poglądem, że omawiane unormowanie Nowelizacji prowadzi do niedopuszczalnej dyskryminacji spółek wskazanych w art. 5 ust. 1 Nowelizacji w stosunku do innych podmiotów, które nabyły nieruchomości z naruszeniem przedmiotowego prawa pierwszeństwa. Przede wszystkim trzeba zauważyć, że owe inne przypadki obejmował art. 4 Nowelizacji, który stanowił

w ustępie 1, iż „Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3” Ustawy „przystało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi” - a więc przestało być mieszkaniem zakładowym zbywcy w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy - „osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5”, a w ustępie 2 zaznaczał, że rzeczony prawo pierwokupu przysługuje, jeżeli w ww. procesach przekształceniowych zostało naruszone prawo osoby uprawnionej do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 Ustawy, albo naruszono interes prawny tej osoby. Z art. 4 ust. 9 Nowelizacji wynikało przy tym, że prawo pierwokupu było realizowane względem dowolnej osoby prawnej albo osoby fizycznej, będącej właścicielem lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r. III CZP 147/07, OSNC 2009, nr 3, poz. 40, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2009 r., I CSK 137/09, nie publ., z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 526/10, OSNC-ZD 2012, nr 1, poz. 3 i z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 403/13, OSNC-ZD 2015, nr 3, poz. 34). Zgodnie z art. 4 ust. 6 Nowelizacji w razie wykonania prawa pierwokupu zbycie mieszkania następowało na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych przez niego nakładów koniecznych. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo pierwokupu, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania lub jego następca prawny, miał wypłacić zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy (ust. 8). Prawo pierwokupu wygasało, jeżeli w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie Nowelizacji nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego (ust. 7).

Także ten przepis wywierał skutek retroaktywny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09, nie publ.) i miał charakter sanacyjny, tzn.

wyłączał konsekwencję naruszenia prawa pierwszeństwa w postaci nieważności rozporządzenia nieruchomością (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r., III CZP 147/07, OSNC 2009, nr 3, poz. 40).

Końcowe zastrzeżenie zamieszczone w art. 4 ust. 1 Nowelizacji oznaczało, że w założeniu ustawodawcy art. 5 Nowelizacji miał stanowić *lex specialis* względem ogólniejszego art. 4. *Prima facie* mogło by się wydawać, że rozwiązanie szczególne było bardziej rygorystyczne niż ogólne, gdyż nie poprzestawało na przyznaniu uprawnionym prawa pierwokupu, lecz wyposażało ich w roszczenie względem spółki o nabycie mieszkania na zasadach preferencyjnych. Kwestia jest jednak dyskusyjna, gdyż w literaturze wyrażono pogląd, że w rzeczywistości owo prawo pierwokupu było równoznaczne z nałożeniem na właścicieli lokali mieszkalnych obowiązku ich sprzedaży na rzecz najemców lub osób im bliskich po z góry wyznaczonej cenie. W takim ujęciu różnice między art. 4 i art. 5 Nowelizacji miały charakter drugorzędny. Nawet jednak jego odrzucenie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2008 r., III CZP 147/07 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08 i z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 526/10) i przyjęcie, że art. 5 Nowelizacji jest rzeczywiście bardziej rygorystyczny, nie oznacza niedopuszczalnej dyskryminacji takich spółek, gdyż okoliczność, że w odniesieniu do spółki Skarb Państwa był – kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia 18 września 2005 r. - podmiotem dominującym jest prawnie relewantną cechą uzasadniającą zróżnicowanie. Chodzi bowiem o podmiot, który spełniał kryteria przynależności do kategorii „zbywcy” w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy, zobowiązanego do respektowania prawa pierwszeństwa, czego nie zmienia okoliczność, że cechę tę następnie utracił w wyniku zmian kapitałowych. Gdyby cechy tej nie utracił (tzn. Skarb Państwa zachował w nim pozycję dominującą), rozporządzenie nieruchomością nie podlegałoby sanowaniu ani na podstawie art. 4 Nowelizacji ani na podstawie art. 5 Nowelizacji. W art. 5 Nowelizacji chodzi zatem o podmioty, w stosunku do których ustawodawca przewidywał od początku szczególne wymagania, których nie powinna podważać sama zmiana kapitałowa (mimo tej zmiany chodzi nadal o tę samą spółkę).

Z pewnością przepisy Ustawy oraz Nowelizacji są dalekie od doskonałości w warstwie literalnej, i wywołują wątpliwości w sferze aksjologicznej. Mimo to poddają się racjonalnej i zgodnej z Konstytucją wykładni, która potwierdza zasadność

stanowiska zajętego przez Sądy *meriti*. Sformułowane w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego, zasadzające się na założeniach sprzecznych z tą wykładnią, nie są wystarczające dla podważenia tego stanowiska. Z tych względów nie zachodzi też potrzeba skierowania w niniejszej sprawie pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego. W przywoływanym w skardze kasacyjnej postanowieniu z dnia 14 września 2009 r., P 63/07 Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że jeżeli sąd orzekający powyższe wątpliwości natury konstytucyjnej co do przepisu, który ma być przesłanką rozstrzygnięcia, powinien w pierwszej kolejności dążyć do ich usunięcia stosując znane nauce prawa reguły interpretacyjne i kolizyjne, w szczególności - jeżeli jest to możliwe - przez wykładnię zgodną z Konstytucją. Takie zachowanie stanowi realizację nakazu dokonywania wykładni ustaw w sposób zgodny z Konstytucją i winno poprzedzać wystąpienie do Trybunału z pytaniem prawnym w trybie art. 193 Konstytucji (por. pkt 5 uzasadnienia).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz – co do kosztów - na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. z 2018, poz. 265) - Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj