



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 grudnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
Prezes SN Joanna Lemańska (sprawozdawca)
SSN Aleksander Stępkowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 grudnia 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z 30 grudnia 2019 r., I ACa 479/19,
w sprawie z powództwa H. J.
przeciwko R. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

I. oddała skargę kasacyjną;

II. zasądza od R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz H. J. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia orzeczenia zobowiązanemu do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z 2017 r. H. J. (dalej: „Powód”) wniósł o zobowiązanie R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (dawniej działającej pod nazwą: P. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.; dalej: „Pozwany” lub „P.”) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5, położonego w B. przy ul. [...], oraz o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na Powoda tak ustanowionej odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, objętego księgą wieczystą [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, za cenę 4 245,00 zł. Jako podstawę prawną roszczenia Powód wskazał art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz.U. 2005, poz. 1315; dalej: „ustawa z 2005 r.”) oraz art. 2 ust. 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. 2001 Nr 4 poz. 24; dalej: „ustawa z 2000 r.”).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 18 lutego 2019 r., II C 566/17, Sąd Okręgowy w Katowicach:

w pkt 1 zobowiązał Pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

a) R. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w B. przy ul. [...] składającego się z przedpokoju o powierzchni 7,60 m², pokoju 1 o powierzchni 10,39 m², pokoju 2 o powierzchni 19,55 m², kuchni o powierzchni 11,31 m², łazienki o powierzchni 3,15 m², o łącznej powierzchni użytkowej 52,00 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,96 m² - łączna suma powierzchni 54,96 m² - położonego na drugim piętrze budynku wielorodzinnego, z własnością którego związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą o nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu;

b) R. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przenosi na powoda H. J. syna J. i A. (PESEL: [...]) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...] położonego w B. przy ul. [...] składającego się z przedpokoju o powierzchni 7,60 m², pokoju 1 o powierzchni 10,39 m², pokoju 2 o powierzchni 19,55 m², kuchni o powierzchni 11,31 m², łazienki o powierzchni 3,15 m², o łącznej powierzchni użytkowej 52,00 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,96 m² - łączna suma powierzchni 54,96 m² - położonego na drugim piętrze budynku wielorodzinnego, z własnością którego związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą o nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, za cenę nabycia 5 775,00 zł (pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych);

w pkt 2 rozstrzygnął o kosztach procesu, w pkt 3 rozstrzygnął zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w okresie od 5 listopada 1975 r. do 31 grudnia 2000 r. Powód był zatrudniony w P. Spółce Akcyjnej w B. (poprzednio: P. w B.; dalej: „P. S.A.”), a następnie przeszedł na emeryturę z dniem 1 czerwca 2003 r. W dniu 7 lipca 1979 r. Powód otrzymał od ww. pracodawcy przydział mieszkania nr 5, położonego przy ulicy [...] w B.. Od tego momentu, na podstawie zawartej umowy najmu, Powód był głównym najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W dniu 1 lipca 2001 r. P. S.A. udzielił Pozwanemu pełnomocnictwa do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami, będącymi w dyspozycji P. S.A. W dniu 30 czerwca 2001 r. P. S.A. zawarł z Pozwanym umowę dzierżawy dotyczącą gruntu wraz z budynkiem przy [...] w B.. W § 6 umowy zastrzeżono, że Pozwany, jako zarządca, jest uprawniony do reprezentowania P. S.A. w sprawach związanych z zarządzaniem składnikami majątkowymi. Natomiast 20 grudnia 2002 r. P. S.A. przeniósł na Pozwanego w drodze umowy prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku położonego przy ulicy [...] w B.. Od tego momentu użytkownikiem wieczystym gruntu

oraz właścicielem nieruchomości, położonej przy ulicy [...] w B., stał się Pozwany.

W dniu 29 listopada 2002 r. zostało zawarte porozumienie ustalające warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Stronami porozumienia były P. S.A., Pozwany, Związek Zawodowy [...] w Polsce – Zarząd Międzyzakładowy przy P. S.A., NSZZ S. przy P. S.A. oraz Związek Zawodowy [...] przy P. S.A. W porozumieniu ustalono, że w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych ustanowione będą preferencyjne warunki wykupu dla lokatorów zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu.

W lipcu 2006 r. P. S.A. skierował do mieszkańców budynku przy ulicy [...] ogłoszenie o zamiarze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, wyznaczając im w tym celu termin zgłaszania swojej propozycji co do ceny do 31 sierpnia 2006 r.

Powód bezskutecznie pismem z 14 listopada 2007 r. i pismem z 19 maja 2008 r., skierował do Pozwanego wniosek o wykup zajmowanego przez siebie mieszkania nr [...], położonego w B. przy ulicy [...] domagając się przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i w częściach wspólnych nieruchomości za 5 % wartości mieszkania.

Lokal mieszkalny nr 5 przy ulicy [...] w B., o łącznej powierzchni 54,96 m², położony jest w budynku wielomieszkaniowym, z którego własnością związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu. Na chwilę orzekania przez Sąd Okręgowy, wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 115 500 zł.

Z ustaleń wynika ponadto, że Skarb Państwa w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. był podmiotem dominującym w stosunku do P. S.A.

W dniu 14 września 2015 r. Powód złożył w Sądzie Rejonowym w Bytomiu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z Pozwanym w sprawie nabycia ww. lokalu, o treści odpowiadającej żądaniu pozwu. Do zawarcia ugody między stronami nie doszło.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uznając, że Powód jest uprawniony do nabycia własności spornego lokalu, którego jest najemcą, na preferencyjnych zasadach, określonych w ustawie z 2000 r., zmienionej ustawą z 2005 r. Sąd Okręgowy powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z 22 września 2012 r., V CSK 303/11 – w którym dokonano analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z 2000 r. przed jej nowelizacją – podzielając go w pełni. W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, że przed 19 września 2005 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że przedstawione zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem 19 września 2005 r., w związku z wejściem w życie ustawy z 2005 r., którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z 2000 r. Równocześnie, w art. 5 ustawy z 2005 r. wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z 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 z 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z 2005 r., w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z 2005 r., Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, 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 (ust. 2).

Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, że na gruncie omawianej sprawy zostały spełnione przesłanki z art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r., uprawniające Powoda do nabycia spornego lokalu na preferencyjnych warunkach. Sąd Okręgowy wyjaśnił bowiem, że Powód złożył wniosek o wykup lokalu w terminie określonym w art. 5 ust. 4 ustawy z 2005 r. (pierwszy wniosek został złożony 14 listopada 2007 r., a ponowny – 19 maja 2008 r.). Jednocześnie Powód jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 2000 r., mieszkanie zajmowane przez niego było zaś własnością P. S.A., który zbył je w grudniu 2002 r. na rzecz Pozwanego. Przed zbyciem nie zaproponowano przy tym Powodowi prawa pierwszeństwa nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych. W okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa był zarazem w odniesieniu do P. S.A. podmiotem dominującym.

Określając warunki preferencyjnego wykupu lokalu, Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że bonifikata należąca się Powodowi powinna sięgać maksymalnej wartości, tj. 95 % ceny sprzedaży mieszkania, z tego względu, że na chwilę składania wniosku o wykup był on już emerytem. Skoro zaś wartość spornego lokalu mieszkalnego została oszacowana przez biegłego na kwotę 115 500 zł, to cena, za którą Powód powinien nabyć od Pozwanego nieruchomość, powinna odpowiadać kwocie 5 775 zł.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym podniesionego przez Pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia, stwierdzając, że złożenie 14 września 2015 r. przez Powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (którego zakres odpowiadał treści roszczenia objętego pozwem) przerwało bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 k.c.).

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach.

Wyrokiem z 30 grudnia 2019 r., I ACa 479/19, Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację (pkt 1) i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 2).

Uznając apelację za niezasadną, Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego i przyjął je za własne.

Sąd Apelacyjny podzielił zarazem stanowisko Sądu pierwszej instancji, że Powód wykazał pozycję dominującą Skarbu Państwa tak w odniesieniu do Pozwanej spółki, jak i w odniesieniu do P. S.A., co oznacza, że spełniony został warunek realizacji nabycia prawa własności mieszkania, określony w art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących literalnej wykładni art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r., a sprowadzających do twierdzenia, że pojęcia „sprzedaży” („przeznaczenia do sprzedaży”) nie można utożsamiać z pojęciem „zbycia” i wniesieniem przez P. S.A. do Pozwanego – aportem – prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku, w którym położone jest mieszkanie zajmowane przez Powoda, Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że w oparciu o wykładnię celowościową ustawy z 2000 r. i nowelizującej ją ustawy z 2005 r., Powodowi (jako najemcy byłego mieszkania zakładowego P.) przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 2005 r. prawo żądania sprzedaży tego mieszkania. Wyjaśniając, dlaczego wykładnia literalna musiała w tym przypadku ustąpić wykładni celowościowej, Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że ustawa z 2005 r. miała na celu uregulowanie sprzedaży najemcom mieszkań zakładowych i wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z warunkami formalnoprawnymi i finansowaniem budowy mieszkań zakładowych oraz dotychczasową praktyką, która budziła powszechne protesty, a mianowicie praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy. Zatem nowelizacja miała przeciwdziałać prowadzeniu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w sposób przypadkowy i umożliwić udział w nim najemcom byłych mieszkań zakładowych, którzy się przyczynili do wytworzenia majątku obejmującego te zasoby. Według Sądu Apelacyjnego, uznanie, że wniesienie aportem do spółki własności całego budynku i prawa użytkowania wieczystego gruntu wyłącza stosowanie art. 5 ust. 2 ustawy z 2005 r., spowodowałoby, że cel nowelizacji nie zostałby osiągnięty. Jednocześnie Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że w odniesieniu do założeń ustawy z 2000 r., których realizacji miała służyć także ustawa nowelizująca z 2005 r., wypowiedział się także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11. Sąd Najwyższy podkreślił, że cel ustawy z 2000 r. przemawia za przyznaniem prawa,

o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z 2005 r., także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkań na zasadach i trybie określonym w ustawie z 2000 r., w sytuacji gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione. W przeciwnym razie nie tylko nie zostałyby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej, ale też doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione. Sąd Najwyższy rozważał również problem przyjęcia retroaktywności art. 3 ust.2 ustawy z 2000 r. i stwierdził, że nie ma ona charakteru bezwyjątkowego; odstępstwa od niej mogą wynikać z treści samej ustawy, bądź być uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska apelacji co do nieważności czynności zbycia nieruchomości z uwagi na naruszenie zasady pierwszeństwa. Jako chybione uznał również zarzuty braku legitymacji biernej Pozwanego w sprawie. W tym zakresie Sąd Apelacyjny wskazał na „sanacyjny” wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy z 2000 r. tryb regulacji art. 5 ustawy z 2005 r. i szczególnie charakter wyrażający się tym, że umożliwiono nabycie własności mieszkań właśnie tym najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień. Według Sądu Apelacyjnego, za przyjęciem legitymacji biernej Pozwanego jako nabywcy, poza brzmieniem art. 5 ust. 1-3 ustawy z 2005 r., przemawia także art. 5 ust. 5 ustawy z 2005 r., przewidujący roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wniosek osoby uprawnionej o nabycie mieszkania wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego.

Jako niezasadne Sąd Apelacyjny ocenił też zarzuty dotyczące naruszenia norm konstytucyjnych, tj. art. 2, art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 Nr 78, poz. 483 ze zm.; dalej: „Konstytucja RP”). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powołane przez Pozwanego zasady sprawiedliwości społecznej przemawiały za przyznaniem ochrony prawnej Powodowi. Po stronie pozwanej występuje bowiem podmiot, który powstał w wyniku przekształceń własnościowych w P., jest jego sukcesorem także w zakresie posiadanego majątku, a w wypracowaniu tegoż majątku swój udział miał właśnie Powód, jako długoletni pracownik przedsiębiorstwa.

Skoro więc Powód przez pracę w P. przyczynił się do wytworzenia państwowego majątku, obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez niego części tego majątku w postaci własności mieszkania, używanego przez niego dotychczas na zasadzie najmu, nie może być postrzegane jako naruszające własność i prawa Pozwanego. Według Sądu drugiej instancji, w sprawie nie doszło również do naruszenia art. 75 ust. 1 Konstytucji RP. Uwzględnienie powództwa pozwala bowiem na realizację zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z tych zarazem względów Sąd Apelacyjny nie dopatrył się przesłanek przemawiających za potrzebą zwrócenia się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 2005 r. z Konstytucją RP.

Wreszcie, Sąd Apelacyjny nie podzielił poniesionego przez Pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia, w pełni akceptując stanowisko Sądu pierwszej instancji, że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z 14 września 2015 r. przerwało bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny ustalił zarazem, że Powód, składając wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, był zainteresowany dochodzeniem roszczenia i (podobnie jak i inne osoby, będące w identycznej sytuacji jak on) prowadził pertraktacje, licząc na ugodowe załatwienie sprawy.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach wniósł Pozwany, zaskarżając go w całości.

Przedmiotowemu wyrokowi Skarżący zarzucił:

I. rażące naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 4 ust. 1 w zw. z art. 3 ustawy z 2000 r., w brzmieniu do 18 września 2015 r., w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r., poprzez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że przez „przeznaczenie do sprzedaży” należy rozumieć sytuację przeniesienia (w przeszłości) przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem wielolokalowym na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki (nabywcy);

2) art. 2, art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i ust. 3 oraz art. 75 ust. 1 w zw. z art. 8 Konstytucji RP oraz art. 14 Konwencji o Ochronie

Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r. (Dz.U. 1993 Nr 63, poz. 284; dalej: „Konwencja”) i art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji, poprzez zastosowanie sprzecznych z ww. przepisami Konstytucji RP i Konwencją norm art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r., przy czym naruszenie to polega na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji RP i bez podstawnym przyjęciu, że zgodne z Konstytucją RP i ww. przepisami międzynarodowymi jest nałożenie przez ustawodawcę przepisami art. 5 ust. 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. 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, 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), wbrew lub wręcz wobec braku jakichkolwiek intencji do zbycia (sprzedaży) takiego lokalu przez ową zobowiązaną spółkę handlową, jak i za cenę nieodpowiadającą cenie rynkowej takiego lokalu, co prowadzi do nieuprawnionego wyzucia spółki handlowej z prawa własności takiego lokalu, jak i dyskryminacji takiego podmiotu względem innych podmiotów – nabywców takich budynków (lokalii) działających w innych, różnorodnych formach prawnych, względem takiej spółki handlowej, wobec których ustawa nie przyznaje osobom uprawnionym takiego uprawnienia;

3) art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. w zakresie w jakim przyjęto, że Pozwany jest, jako spółka handlowa, legitymowany biernie w zakresie roszczenia wyartykułowanego przez Powoda (roszczenia o ustanowienie i przeniesienie na Powoda lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i części wspólnych nieruchomości budynkowej);

4) art. 64 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. w zw. z art. 535 § 1 i art. 155 § 1 k.c. poprzez odmowę ich zastosowania i błędne przyjęcie, że wyrok zasądzający zgodnie z żądaniem pozwu nadawać się będzie do wykonania i może być skuteczny w zakresie przeniesienia prawa własności, w sytuacji gdy zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli obejmuje podmiot niebędący właścicielem lokalu;

5) art. 118 w zw. z art. 120 § 1 i w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez ich nieuwzględnienie i uznanie, że powództwo Powoda nie uległo przedawnieniu na skutek skutecznego przerwania biegu przedawnienia;

II. rażąco naruszenia prawa procesowego, które to uchybienia miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 w zw. z art. 391 §1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia wyroku nieodpowiadającego wymogom procedury cywilnej w zakresie wszystkich jego obligatoryjnych elementów, a przez to niepoddającego się kontroli kasacyjnej, w szczególności przez zaniechanie szczegółowego uzasadnienia przyczyn odmowy uznania za niekonstytucyjne przepisów art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 2005 r.;

2) art. 378 § 1 i art. 382 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez nienależyte rozpoznanie zarzutów apelacyjnych, polegające na 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 ust. 3 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji RP (w zw. z art. 8 Konstytucji RP), przez przyjęcie, że zasady sprawiedliwości społecznej przemawiają za udzieleniem Powodowi ochrony poprzez przyznanie mu prawa do żądania wyodrębnienia i przeniesienia na niego własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z 2005 r., z naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego oraz zasady proporcjonalności w ograniczaniu praw i wolności zagwarantowanych Konstytucją RP, w tym przysługującego Pozwanemu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem;

3) art. 378 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez nienależyte rozpoznanie zarzutów apelacyjnych, polegające na nierozpoznaniu zarzutu Pozwanego, że wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez Pozwanego na Powoda prawa własności odpowiedniego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu byłby niewykonalny i nie przyniósłby skutku oczekiwanego przez Powoda (zarzut apelacyjny naruszenia art. 64 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. w zw. z art. 535 § 1 i art. 155 § 1 k.c.);

4) art. 193 Konstytucji RP w zw. z art. 33 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (tekst jedn. Dz.U. 2019, poz. 2393) poprzez odmowę przedłożenia przez Sąd Apelacyjny pytania prawnego Trybunałowi Konstytucyjnemu w aspekcie oceny konstytucyjności art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r.

Wskazując na powyższe, Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty oraz o zasądzenie od Powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej Pozwanego oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z 30 listopada 2020 r., V CSK 221/20, Sąd Najwyższy przyjął skargę kasacyjną Pozwanego do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Chybiony okazał się zarzut dotyczący obrazy art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., który Pozwany upatrywał w sporządzeniu przez Sąd Apelacyjny uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób nieodpowiadający wymogom procedury cywilnej w zakresie wszystkich jego obligatoryjnych elementów, a przez to w sposób niepoddający się kontroli kasacyjnej, w szczególności przez zaniechanie szczegółowego uzasadnienia przyczyn odmowy uznania za niekonstytucyjne przepisów art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że przy formułowaniu powyższego zarzutu dotyczącego wadliwości uzasadnienia Skarżący błędnie powołał art. 328 § 2 k.p.c. Począwszy bowiem od 7 listopada 2019 r. elementy, jakie powinno zawierać uzasadnienie, reguluje nie ten przepis, lecz art. 327¹ § 1 k.p.c. Niezależnie od powyższego wymaga przypomnienia, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem art. 328 k.p.c. (obecnie art. 327¹ § 1 k.p.c.), może stanowić

usprawiedliwioną podstawę kasacyjną w wyjątkowych wypadkach, gdy uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji nie zawiera wszystkich wymaganych elementów lub zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 8 marca 2018 r., II UK 80/17; z 11 maja 2000r., I CKN 272/00; z 25 października 2000 r., IV CKN 142/00; z 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00; z 28 lipca 2004 r., III CK 302/03; oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2019r., IV CSK 456/18; z 22 maja 2013 r., III CSK 293/12). Odpowiednie stosowanie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) oznacza przy tym, że uzasadnienie orzeczenia tego sądu nie musi zawierać wszystkich elementów przewidzianych dla uzasadnienia sądu pierwszej instancji, ale powinno mieć ustaloną podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 10 lipca 2020 r., II CSK 577/18).

W niniejszej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia powyższe wymagania i pozwala na odtworzenie toku rozumowania Sądu Apelacyjnego. Sąd drugiej instancji wyjaśnił bowiem podstawę faktyczną i prawną zaskarżonego rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom Skarżącego, Sąd drugiej instancji wyjaśnił również, dlaczego nie dopatrył się przesłanek przemawiających za niekonstytucyjnością przepisów art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r. oraz podstaw do zwrócenia się z wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego o dokonanie kontroli konstytucyjności tych przepisów. Wskazał mianowicie, że powyższe unormowania pozwalają na realizację konstytucyjnych wartości, w tym zasad sprawiedliwości społecznej i zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, co skutkowało udzieleniem ochrony prawnej w omawianej sprawie właśnie Powodowi, a nie Pozwanemu. Argumentację tę Pozwany uznaje wprowadzie za niewystarczającą, jednakże ocena zasadności tego zarzutu przynależy już do dziedziny prawa materialnego.

Niezasadne okazały się też zarzuty procesowe naruszenia art. 378 § 1 oraz art. 382 k.p.c., poprzez nienależyte (niepełne) rozpoznanie przez Sąd Apelacyjny zarzutów apelacyjnych dotyczących odpowiednio norm konstytucyjnych (art. 2, art.

21, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i ust. 3 oraz art. 75 ust. 1 w zw. z art. 8 Konstytucji RP) oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. w zw. z art. 535 § 1 i art. 155 § 1 k.c., i uwzględnienie powództwa z pominięciem analizy konstytucyjności art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r. oraz kwestii niewykonalności wydanego w sprawie wyroku zastępującego oświadczenie woli stron.

Wbrew twierdzeniom Skarżącego, lektura pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia (jak już wyżej wskazano) nie pozostawia wątpliwości, że Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę argumenty dotyczące sprzeczności wskazywanych przez Pozwanego przepisów z Konstytucją RP, uznał je jednak za bezzasadne, przytaczając w tym zakresie argumentację prawną, która – jakkolwiek dość lakoniczna - poddaje się kontroli kasacyjnej. 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 Pozwany nie jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się sporny lokal, gdyż wniesienie go aportem do Pozwanego było nieważne. Tymczasem Sąd odwoławczy wyjaśnił – wprawdzie dość skrótowo, ale wystarczająco jasno – dlaczego nie podziela jego zapatrywania w tym względzie, stwierdzając, że Pozwany posiada w tym przypadku legitymację bierną. Podkreślenia zarazem wymaga, 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 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12). Wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji ani obowiązek wskazania w uzasadnieniu podstawy faktycznej i prawnej wyroku 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 5 listopada 2015 r., V CSK 13/15; z 13 października 2017 r., I CSK 46/17; z 5 października 2018 r., I CSK 608/17; postanowienia Sądu Najwyższego z 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17, i z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18).

O naruszeniu przepisów postępowania nie świadczy także odmowa przedstawienia przez Sąd odwoławczy Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego dotyczącego zgodności art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r. z Konstytucją RP. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono już, że art. 193 Konstytucji RP 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 4 lipca 2001 r., III ZP 12/01; wyroki Sądu Najwyższego: z 27 marca 2003 r., V CKN 1811/00; z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, i z 8 sierpnia 2017 r., I UK 325/16, oraz postanowienia Sądu Najwyższego: z 17 grudnia 2009 r., IV CZ 90/09; 11 kwietnia 2013 r., III CZP 3/13; z 23 lipca 2014 r., V CZ 48/14; i z 13 września 2019 r., IV CZ 78/19). W omawianej sprawie Sąd Apelacyjny – jak wskazał wprost w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia – wątpliwości tego rodzaju w odniesieniu do kwestionowanych przepisów nie powziął, stąd zarzut naruszenia art. 193 Konstytucji RP należało uznać za bezzasadny.

Podniesiony w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzut dotyczący skuteczności zarzutu przedawnienia zmierzał w istocie do zakwestionowania przyjętych przez Sądy obu instancji ustaleń faktycznych. Zarzut ten opiera się bowiem na twierdzeniu Pozwanego (co wynika z uzasadnienia skargi kasacyjnej), że Powód, składając wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, nie był zainteresowany dochodzeniem roszczenia objętego pozwem. Nie ulega zaś wątpliwości, że kwestie związane z motywacją Powoda należą do sfery ustaleń faktycznych i jako takie nie mogą być podnoszone w ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego. Należy jednocześnie przypomnieć, że spór o ustalenia faktyczne nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym, który jest związany – zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. – ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 29 października 2008 r., IV CSK 228/08).

Pozostałe zarzuty kasacyjne dotyczące naruszenia prawa materialnego zmierzały do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny prawnej roszczenia Powoda na kilku płaszczyznach. Przede wszystkim zmierzały one do wykazania, że w świetle art. 4 ust. 1 w zw. z art. 3 ustawy z 2000 r., w brzmieniu

obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej z 2005 r. (tj. do 18 września 2015 r.), przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. 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. Dalsze zarzuty kasacyjne sprowadzały się zaś do zakwestionowania istnienia po stronie Pozwanego – jako podmiotu prywatnego (spółki handlowej) – obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną (w tym przypadku Powoda) prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach nieruchomości wspólnej, w związku z naruszeniem przez inny podmiot, w przeszłości, uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu, a tym samym obowiązku wyzbycia się spornego lokalu mieszkalnego, po cenie odbiegającej od cen rynkowych, w sytuacji w której spółka ta nie wyraziła zamiaru sprzedaży, a obowiązek ten został nałożony na podmiot, który nie naruszył praw Powoda i nie jest biernie legitymowany w niniejszej sprawie.

Podkreślenia wymaga, że wskazane problemy prawne były już kilkakrotnie przedmiotem rozważań w ramach kontroli kasacyjnych i zostały już jednolicie rozstrzygnięte w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Były one bowiem analizowane przez Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z 11 grudnia 2019 r., V CSK 402/18, V CSK 417/18, V CSK 419/18, V CSK 420/18 i V CSK 422/18 oraz w wyroku z 29 października 2020 r., V CSK 579/20, a także w postanowieniu z 11 grudnia 2020 r., V CSK 145/20. Orzeczenia te – co znamienne – zapadły w analogicznych sprawach (poza w istocie nieistotnymi szczegółami) toczących się przeciwko Pozwanemu. Należy zarazem podkreślić, że podnoszona przez Pozwanego rozbieżność w orzecznictwie sądów powszechnych w zakresie rozstrzygania tożsamyh stanów faktycznych na gruncie omawianych przepisów występowała wyłącznie do czasu wydania przez Sąd Najwyższy wskazanych wyżej judykatów.

Obecnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że dokonanie czynności prawnej wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do spółki, bez zapewnienia uprawnionym możliwości skorzystania

z prawa pierwszeństwa, było równoznaczne z naruszeniem zasad określonych w ustawie z 2000 r. i „pominięciem” prawa pierwszeństwa osób uprawnionych w rozumieniu art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r.

Artykuł 5 ust. 2 ustawy z 2005 r. przyznaje roszczenie o sprzedaż mieszkania (tzw. „prawo żądania sprzedania mieszkania”) osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z 2000 r., 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 odniesieniu do wykładni art. 5 ust. 2 ustawy z 2005 r., w wyroku z 11 grudnia 2019 r., V CSK 422/18, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawo żądania sprzedania mieszkania przysługuje tylko wtedy, gdy doszło do naruszenia prawa pierwszeństwa. Założenie to znajduje zresztą potwierdzenie w art. 5 ust. 5 ustawy z 2005 r., w którym jest mowa wprost o odszkodowaniu od podmiotu „który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania” (jego następcy).

Odnosząc się z kolei do wykładni pojęcia „przeznaczony do sprzedaży” w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r., wskazać należy, że w świetle ugruntowanego orzecznictwa wniesienie nieruchomości do spółki – jako aportu – mieści się w pojęciu „sprzedaży”, użytym w tym przepisie. W myśl tego przepisu (którego treść nie uległa zresztą zmianie wskutek nowelizacji ustawą z 2005 r.) prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na zasadach preferencyjnych (określonych w art. 6 ustawy z 2000 r.) przyznano osobie uprawnionej w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. Wykładnia literalna art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. może wprowadzić sugerować, że prawo to przysługiwało tylko w razie sprzedaży mieszkania („przeznaczenia na sprzedaż”), a więc wyłącznie w razie odpłatnego zbycia wyodrębnionego prawa do lokalu mieszkalnego, o czym mogą przekonywać również przepisy art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2000 r., nakładające na zbywcę obowiązek zawiadomienia na piśmie o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań i wywieszania wykazów mieszkań przeznaczonych na sprzedaż. Jak trafnie jednak wskazał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 11 grudnia 2019 r., V CSK

422/18, przy odkodowywaniu art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. należy mieć przede wszystkim na uwadze, że ustawodawca w przepisie tym nie odwołał się 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 (ewentualnie także użytkowania wieczystego), w tym wniesienie do spółki jako aportu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08). Nie można zarazem pomijać, że do szerszego pojęcia „zbycia” mieszkania wprost odwoływał się także tytuł ustawy z 2000 r. Terminem „zbycia” ustawodawca posłużył się jednocześnie w art. 3 ustawy z 2000 r. już w pierwotnym brzmieniu, stanowiąc, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z 2000 r., 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 z 2000 r. w pierwotnym brzmieniu. Powyższe przekonuje, że wniesienie nieruchomości aportem do spółki mieści się w pojęciu „zbycia” nieruchomości, a co za tym idzie w pojęciu „sprzedaży”, użytym w art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 29 października 2020 r., V CSK 579/18).

Wymaga zarazem podkreślenia, że choć metoda wykładni językowej jest istotnie podstawowym sposobem interpretacji, zakładającym, że ustawodawca potrafi precyzyjnie zredagować przepisy prawa, a także najszerzej wypełniającym pewność tworzenia i stosowania stanowionego prawa (art. 2 Konstytucji RP), to jednak na innych niż językowa metodach wykładni można opierać się nie tylko wtedy, gdy wykładnia językowa prowadzi do niedających się usunąć wątpliwości (uchwała Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03), ale także wtedy, gdy po zastosowaniu dyrektyw językowych albo językowych i systemowych uda się ustalić pozbawione cech absurdalności znaczenie interpretowanej normy (wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 1998 r., I CKN 664/97). Odczytanie właściwego sensu normy prawnej wymaga przy tym analizy całej jej treści, a nie tylko wybranego fragmentu, należy brać pod uwagę także kontekst systemowy.

Uwzględniając dotychczasowe rozważania, Sąd Najwyższy orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko judykatury, że „przeznaczenie lokali do sprzedaży” w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z 2000 r. oznaczało w istocie zamiar jakiegokolwiek zbycia lokalu, przy czym 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 (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2019 r., V CSK 422/18).

W kontekście powyższego nie ulega więc wątpliwości, że rozporządzenie gruntem zabudowanym budynkiem mieszkalnym, w którym znajdował się lokal Powoda (osoby uprawnionej z pierwszeństwa) i dokonanie czynności prawnej wniesienia tej nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do Pozwanego, bez uprzedniego zaproponowania Powodowi na piśmie nabycia spornego lokalu mieszkalnego, a tym samym bez zapewnienia Powodowi możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa, było równoznaczne z naruszeniem zasad określonych w ustawie z 2000 r. i „pominięciem” jego prawa pierwszeństwa, co - w świetle art. 3 ustawy z 2000 r. – skutkowało nieważnością (możliwością unieważnienia) tej czynności. Artykuł 3 ustawy z 2000 r. (w pierwotnym brzmieniu) przewidywał bowiem, że zbycie mieszkania z naruszeniem wskazanych wyżej zasad, w tym z naruszeniem prawa pierwszeństwa, powodowało nieważność czynności prawnej (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 11 grudnia 2019 r., V CSK 422/18).

Podkreślenia zarazem wymaga, że w powołanym wyżej orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, że art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. sanował ze skutkiem wstecznym, w zakresie swej regulacji, rozporządzenia nieważne wskutek zastosowania powołanego wyżej art. 3 ustawy z 2000 r., co pozwoliło na intensywniejsze zabezpieczenie interesów osób, których prawo pierwszeństwa zostało naruszone, z uwzględnieniem interesów zobowiązanych spółek, choćby nabyły mieszkania w złej wierze.

Artykuł 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. przewidywał, że na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie niniejszej ustawy z 2005 r. (tj. przed dniem 19 września 2005 r.), spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z 2005 r., w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.

W judykaturze akcentuje się, że art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. ma sens tylko przy założeniu jego retrospektywnego działania (zob. w szczególności wyroki Sądu Najwyższego z 29 października 2020 r., V CSK 579/18, oraz z 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11). Podnosi się, że ustawa z 2005 r. rozwiązywała problem tych osób uprawnionych, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkań na zasadach i w trybie określonym w ustawie z 2000 r., i miała również służyć temu celowi. Wsteczne działanie ustawy może być przy tym uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c. W sprawie V CSK 579/18 Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, że literalna wykładnia art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. wyraźnie wskazuje, że ustawodawca określił w nim kryteria jego stosowania do stanów faktycznych zaistniałych przed wejściem w życie ustawy z 2005 r., w precyzyjnie określonych ramach czasowych (7 lutego 2001 r. – 18 września 2005 r.). Przepis ten zawierał przy tym mechanizm ochronny, umożliwiający realizację ważnego interesu społecznego, prowadził do uszczelnienia systemu sprzedaży mieszkań, jaki został określony w ustawie z 2000 r. przez zablokowanie działań zmierzających do jego ominięcia, m.in. w drodze przekształceń podmiotowych.

Sąd Najwyższy orzekający w niniejszej sprawie nie dopatrył się przesłanek, mogących skutecznie zakwestionować powyższą argumentację o retrospektywnym (wstecznym) działaniu art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r.

Wbrew zarzutom kasacji, przyjęcie retrospektywnego charakteru art. 5 ustawy z 2005 r. nie oznacza przy tym, że Pozwany nie jest właścicielem spornego

mieszkania objętego żądaniem pozwu i nie może być również adresatem roszczenia określonego w art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r., a w konsekwencji wydany w sprawie wyrok zobowiązujący Pozwanego do przeniesienia na Powoda odrębnej własności spornego lokalu mieszkalnego jest niewykonalny. Należy bowiem mieć na uwadze, że roszczenie przewidziane w art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r. zastrzeżono na wypadek naruszenia prawa pierwszeństwa, do którego doszło przed wejściem w życie ustawy z 2005 r., a dodatkowo z art. 5 ust. 5 ustawy z 2005 r. wynika jasno, że adresatem tego roszczenia jest wówczas nabywca mieszkania (nabywca nieruchomości, w której jest ono położone), a nie spółka, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. Ugruntowane jest zarazem stanowisko judykatury, że skutek z art. 5 ustawy z 2005 r. nie jest równoznaczny z nieodpłatnym wywłaszczeniem spółki, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r., lecz przeciwnie – sanując nieważną czynność prawną - prowadzi do jej uwłaszczenia (wprost albo pośrednio, przez wyłączenie możliwości unieważnienia czynności). Zastosowanie art. 5 ustawy z 2005 r. nie prowadzi tym samym do bezprawnego wywłaszczenia (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2019 r., V CSK 417/18).

W kontekście powyższych rozważań jako bezzasadne należało uznać zarzuty Pozwanego kwestionujące ciążący na nim – jako na podmiocie prywatnym – obowiązek przeniesienia na Powoda – jako osoby uprawnionej – prawa własności spornego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i w częściach nieruchomości wspólnej w oparciu o art. 5 ust 1 i ust. 2 ustawy z 2005 r. Sądowi Najwyższemu z urzędu wiadomym jest przy tym, że według zapisów z księgi wieczystej nr [...], prowadzonej dla spornego budynku przy ul. [...], Pozwany nadal figuruje jako właściciel tej nieruchomości. Trzeba zarazem podkreślić, że Pozwany nie jest innym podmiotem niż spółka P., nastąpiła bowiem jedynie zmiana firmy, pod którą spółka ta prowadzi działalność gospodarczą.

Nie mogły jednocześnie odnieść zamierzonego rezultatu zarzuty Pozwanego o sprzeczności rozwiązań przyjętych w art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 2005 r. z przepisami Konstytucji RP i Konwencji (w szczególności w aspekcie zasad sprawiedliwości społecznej i nakazu ochrony prawa własności) z tej przyczyny, że powołane przepisy ustawy z 2005 r. umożliwiają zastosowanie wobec spółki

prawa handlowego (jako nowego właściciela nieruchomości) sankcji z art. 5 ustawy z 2005 r., choć naruszenia prawa pierwszeństwa dopuścił się tylko poprzedni właściciel nieruchomości. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 11 grudnia 2019 r., V CSK 422/18, w którym zwrócił uwagę, 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 5 października 1990 r., III CZP 50/90; oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92), nadal zresztą spotykanym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 maja 2008 r., III CSK 358/07), 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 ustawy z 2005 r. nie powinien budzić wątpliwości z punktu widzenia konstytucyjnej i konwencyjnej ochrony prawa własności. Sąd Najwyższy zwrócił jednocześnie uwagę, że kwestionowana regulacja, sanująca skutek nieważności związany z naruszeniem ustawowo przyznanego prawa pierwszeństwa oraz przyznająca zobowiązanej spółce roszczenie odszkodowawcze względem zbywcy (art. 5 ust. 5 ustawy z 2005 r.) w zasadniczy sposób różni się przykładowo od unormowania z 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), uznanego za niezgodny z Konstytucją w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 30 października 2001 r., K 33/00. Sąd Najwyższy podkreślił również, że przewidziany w art. 5 ustawy z 2005 r. sanujący skutek wsteczny wynika wprost z jego treści a nie tylko celu, a ponadto podkreślił, że w świetle dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego zakaz wywodzenia mocy wstecznej ustawy z jej celu nie ma charakteru bezwzględny (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 17 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09; z 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09; z 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09; z 22 lipca 2010 r., I CSK 19/10; z 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11 i z 6 lutego 2015 r., II CSK 325/14; oraz uchwały Sądu Najwyższego z 13 lipca 2011 r., III CZP 26/11, i z 22 listopada 2013 r., III CZP 75/13). 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 25 września 2000 r., K 26/99, i z 8 marca 2003 r., K 27/03).

Bezpodstawne okazały się również zarzuty dotyczące dyskryminacji Pozwanego w stosunku do innych podmiotów, które nabyły nieruchomości z naruszeniem przedmiotowego prawa pierwszeństwa, skoro – na co trafnie zwrócono uwagę m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z 29 października 2020 r., V CSK 579/18 – w ustawie z 2005 r. przewidziano mechanizm ochronny nie tylko dla najemców, lecz również dla zobowiązanej spółki handlowej, w tym wypadku w postaci prawa do odszkodowania (art. 5 ust. 6 ustawy z 2005 r.), a prawo pierwszeństwa ograniczono terminem 3 lat od wejścia w życie ustawy (art. 5 ust. 7 ustawy z 2005 r.).

Podsumowując stwierdzić należy, że z pewnością przepisy ustawy z 2000 r. oraz ustawy z 2005 r. są dalekie od doskonałości w warstwie literalnej i wywołują wątpliwości w sferze aksjologicznej, na co zwracano już uwagę również w powołanych wyżej judykatach Sądu Najwyższego. Mimo tych wadliwości poddają się one jednak racjonalnej i zgodnej z Konstytucją RP 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.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 w zw. z art. 99 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. 2023 poz. 1935).

[SOP]

[ał]