



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

5 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący,  
sprawozdawca)

SSN Adam Doliwa

SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 lutego 2025 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej D.C.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 23 listopada 2022 r., I ACa 1276/21,

w sprawie z powództwa D.C.

przeciwko Ś. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

**oddala skargę kasacyjną.**

Adam Doliwa

Joanna Misztal-Konecka

Piotr Telusiewicz

(R.N.)

## **UZASADNIENIE**

1. D.C. w pozwie z 19 września 2018 r. wniósł o zobowiązanie Ś. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Ś. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. ustanawia i przenosi na rzecz powoda D.C. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] przy ul. [...] w K. o łącznej powierzchni użytkowej lokalu 44,46 m<sup>2</sup> z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego przy ul. [...] na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.12.2000 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 za 5% wartości mieszkania na podstawie art. 6 ust. 4 ww. ustawy, tj. za kwotę 6 000,00 zł (sześć tysięcy złotych)”.

Powód wywiódł, że od 30 marca 2001 r. jest najemcą opisanego powyżej lokalu, stanowiącego mieszkanie zakładowe Kopalni „[...]”. Mieszkanie to zostało mu przyznane w związku z wykonywaniem pracy w tymże przedsiębiorstwie państwowym. Tym samym, na podstawie 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 (dalej: „u.z.z.m.” lub „ustawa z 15 grudnia 2000 r.”), przysługuje mu prawo wykupu lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych, tj. z bonifikatą w wysokości 95%.

2. Wyrokiem z 17 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo (pkt 1) oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 2-3). U podstaw tego rozstrzygnięcia legło przekonanie Sądu pierwszej instancji, że skierowane przez pozwaną do powoda zawiadomienie z 15 listopada 2010 r., nie było zawiadomieniem o przeznaczeniu mieszkania na sprzedaż, a jedynie informacją o możliwości jego nabycia w trybie ustawy z 15 grudnia 2000 r., w konsekwencji czego pierwszeństwo przysługujące powodowi nie zaktualizowało się. Ponadto Sąd Okręgowy wywiódł, że pozwana nie miała obowiązku uwzględniać wniosku powoda o umożliwienie mu wykupu lokalu mieszkalnego nr [...] przy ul. [...] na podstawie wskazanej ustawy, gdyż takie zobowiązanie nie wynika z art. 4 ust. 3 u.z.z.m. Sąd pierwszej instancji uznał nadto,

że zgłoszone przez powoda żądanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

3. Wyrokiem z 23 listopada 2022 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację powoda i nie obciążył go kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, co do zasady, przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, z których dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej istotne są następujące:

D.C. w okresie od 25 czerwca 1990 r. do 7 sierpnia 2016 r. był zatrudniony w Kopalni „[...]”, stanowiącej część [...] Holdingu Węglowego S.A. W związku ze stosunkiem pracy w tym przedsiębiorstwie zostało mu przydzielone mieszkanie zakładowe w K. przy ul. [...]. Na podstawie przydziału, 30 marca 2001 r., zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony.

W 2010 r. Ś., zarządzająca wówczas nieruchomościami, których właścicielem był [...] Holding Węglowy S.A., skierowała do najemców lokali mieszkalnych przy ul. [...] w K. pismo, w którym poinformowała o możliwości nabycia mieszkań przez najemców. Jednakże powodowi nie doręczono skutecznie zawiadomienia z 15 listopada 2010 r. o możliwości nabycia lokalu na warunkach preferencyjnych.

W dniu 18 kwietnia 2017 r. nieruchomość położona w K przy ul. [...] została przekazana przez [...] Holding Węglowy do majątku Ś. sp. z o.o. w K.

Powód podnajął K.M. całe mieszkanie przy ul. [...] w K., za wynagrodzeniem wynoszącym 700 zł, na czas nieoznaczony. Przed zawarciem umowy podnajmu powód w lokalu nie zamieszkiwał, a jedynie doglądał go.

W dniu 8 sierpnia 2017 r. pozwana spółka skierowała do powoda pismo, w którym wypowiedziała mu umowę najmu z 30 marca 2001 r. Jednym z powodów wypowiedzenia umowy było podnajmowanie lokalu osobie trzeciej. Skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpić miał 30 września 2017 r.

W dniu 20 sierpnia 2017 r. powód skierował do pozwanej wniosek o umożliwienie mu wykupu lokalu na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r., lecz pozwana pismem z 11 września 2017 r. odmówiła, powołując się na upływ

trzymiesięcznego terminu do złożenia oświadczenia woli o nabyciu lokalu, liczonego od daty doręczenia pisma z 15 listopada 2010 r.

Dodatkowo Sąd drugiej instancji ustalił, że D.C. o fakcie i treści zawiadomienia z 15 listopada 2010 r. dowiedział się 10 lat temu od pracownika administracji A.R. Powód chodził co 3-4 miesiące pytać o możliwość wykupu mieszkania, a w spółce pokazano mu zeszyt i podpis na liście poświadczającej doręczenie zawiadomienia z 15 listopada 2010 r. Powód nie rozpoznał tego podpisu jako własny. Pracownik pozwanej zaproponował mu wówczas napisanie kolejnego wniosku o wykup lokalu. Wniosek taki powód sporządził dopiero 20 sierpnia 2017 r.

Umowę najmu wypowiedziano powodowi w oparciu o art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z powołaniem na niezamieszkiwanie, niekorzystanie z przedmiotowego lokalu od ponad 3 lat, a także podnajmowanie lokalu K.M. Powód 12 września 2017 r. odmówił przyjęcia oryginału wypowiedzenia umowy najmu.

4. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną dochodzonego przez D.C. roszczenia dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, z niewielkim wyjątkiem. Sąd odwoławczy – odmiennie od Sądu Okręgowego – stwierdził, że zawiadomienie z 15 listopada 2010 r. miało na celu umożliwienie powodowi złożenia oświadczenia w przedmiocie gotowości nabycia mieszkania położonego w K. przy ul. [...]. W ocenie Sądu Apelacyjnego intencją pozwanej przy wystosowywaniu tego zawiadomienia było umożliwienie powodowi realizacji prawa pierwokupu wynajmowanego mieszkania, na przedstawionych w nim warunkach, zwłaszcza że zawarta jest w nim informacja, iż brak złożenia stosownego oświadczenia woli będzie skutkować utratą uprawnień do nabycia prawa do mieszkania. W zawiadomieniu wskazano wszelkie okoliczności dotyczące procedury nabycia mieszkania, określono wymogi oświadczenia oraz przybliżone koszty transakcji. Kierując się zatem regułami określonymi w normach art. 65 k.c. i art. 65<sup>1</sup> k.c., należało uznać to zawiadomienie za emanację zamiaru pozwanej przeznaczenia lokalu opisanego w pozwie na sprzedaż.

Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że powodowi nie doręczono skutecznie pisma z 15 listopada 2010 r., albowiem podpis na liście pokwitowań odbioru nie został nakreślony jego ręką. Mimo to D.C. o fakcie i treści zawiadomienia z 15 listopada 2010 r. dowiedział się 10 lat temu, ponieważ chodził co 3-4 miesiące pytać o możliwość wykupu mieszkania do pozwanej. Wtedy również pracownicy pozwanej zaproponowali mu napisanie kolejnego wniosku o wykup lokalu. Tym samym treść zawiadomienia dotarła wówczas do powoda w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią w rozumieniu art. 61 § 1 k.c. Niemniej jednak powód złożył wniosek o wykup mieszkania dopiero w 2017 r., nie zachowując trzymiesięcznego terminu do skutecznego wniesienia wniosku do pozwanej. Upłynął mu więc także termin do złożenia wniosku, określony w art. 5 ust. 1 u.z.z.m., i biegnący od daty powzięcia wiedzy o zamiarze przeznaczenia mieszkania na sprzedaż przez pozwaną oraz wezwaniu najemcy do złożenia wniosku.

Ponadto Sąd Apelacyjny uznał, że skoro powód nie dochował procedury wykupu lokalu mieszkalnego, a następnie utracił prawo najmu lokalu mieszkalnego w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy, to nie przysługiwało mu już prawo do domagania się sprzedaży mieszkania na jego rzecz na warunkach preferencyjnych. Tym bardziej nie zaistniały podstawy do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania nie rodzi po stronie powoda uprawnienia do żądania od pozwanej złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie oraz o przeniesieniu tego prawa wraz z pozostałymi elementami na powoda. Podobnie, zdaniem Sądu Apelacyjnego, same zasady współżycia społecznego i wieloletnia praca w kopalni, z którą związana była umowa najmu spornego mieszkania, nie mogły stanowić podstawy uwzględnienia powództwa.

5. D.C. wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zaskarżając ten wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 74 § 1 k.c., oraz naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 ust. 1 i art. 5 ust. 3 u.z.z.m. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości

i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji oraz zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

6. Rozpoznanie skargi kasacyjnej wymaga zwrócenia uwagi na pewne fundamentalne kwestie, które nie wybrzmiały w sposób wystarczający ani w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji, ani w skardze kasacyjnej. Tymczasem mają zasadnicze znaczenie dla kierunku i sposobu rozpoznania skargi kasacyjnej.

Powód zgłosił żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia bliżej sprecyzowanego oświadczenia woli. Przypomnieć zatem należy, że zasadność żądania nakazania złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia własności (art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 64 k.c.) zależy od istnienia materialnoprawnych przesłanek określających obowiązek przeniesienia własności.

Roszczenie powoda o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli wywodzone jest z zastosowania przepisów 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. Jak powszechnie przyjmuje się w związku z deklaracjami zawartymi w uzasadnieniu projektu tej ustawy, jej celem było zagwarantowanie prawa aktualnego najemcy do pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w sytuacji, gdy właściciel chce zbyć mieszkanie. Jeżeli zatem wymienieni w ustawie zbywcy zdecydowali się na sprzedaż należących do nich mieszkań (od 19 września 2005 r. również całych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi - art. 3 ust. 2 u.z.z.m. w brzmieniu od 2005 r.), wówczas mieli obowiązek umożliwić ich zakup osobom uprawnionym, którym ustawodawca przyznał pierwszeństwo ich nabycia. W tym kontekście nie może budzić wątpliwości wykładniczych uregulowanie art. 4 ust. 1 u.z.z.m., zgodnie z którym w przypadku przeznaczenia mieszkania na sprzedaż uprawnionemu przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.” lub „ustawa o gospodarce nieruchomościami”).

Instytucja pierwszeństwa, o której mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r., bazuje na regulacji pierwszeństwa przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pierwszeństwo to aktualizuje się dopiero wówczas, gdy zbywca zamierza zbyć lokal mieszkalny. Pierwszeństwo polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz; 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. Zastrzeżenie pierwszeństwa (którego nie należy utożsamiać z prawem pierwokupu) nie jest oparte na uprawnieniu, lecz na tkwiącym w pierwszeństwie zakazie zadysponowania rzeczą w sposób je naruszający. Nie przewiduje ono zatem roszczenia najemcy o wykup lokalu mieszkalnego ani obowiązku właściciela nieruchomości zawarcia w tym przedmiocie stosownej umowy (wyroki SN: z 19 grudnia 2000 r., V CKN 180/00; z 12 marca 2003 r., III CKN 857/00; z 23 listopada 2005 r., II CK 248/05; z dnia 7 maja 2015 r., III PK 124/14; z 4 grudnia 2015 r., I CSK 928/14, i z 25 czerwca 2021 r., I CSKP 178/21; zob. też uchwała TK z 18 czerwca 1996 r., W 19/95, OTK 1996, nr 3, poz. 25); co więcej, nawet jeżeli zbywca przeznaczył mieszkanie na sprzedaż, ostatecznie nie jest on zobowiązany do dokonania czynności zbycia. Oczywiście sytuacja kształtowałaby się odmiennie, gdyby uprzednio doszło do zawarcia umowy przedwstępnej spełniającej wymagania formy dla ważności umowy przyrzeczonej (art. 389 w zw. z art. 390 § 2 k.c.), zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności w formie, od zachowania której zależy ważność tej umowy (art. 157 w zw. z art. 73 k.c.), złożenia w formie aktu notarialnego oferty zawarcia umowy sprzedaży itp.; jednakże co do zaistnienia takich okoliczności faktycznych rodzących obowiązek złożenia oświadczenia woli brak jakichkolwiek ustaleń faktycznych.

7. Powyższe konstatacje powodują, że po pierwsze, zarzut naruszenia art. 74 § 1 k.c. co do niedopuszczalnego ustalenia na podstawie zeznań powoda i świadka A.R. faktu zawiadomienia powoda o zamiarze przeznaczenia lokalu na sprzedaż i możliwości złożenia przez powoda oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu pozostaje irrelevantny dla rozstrzygnięcia sprawy; po drugie, podkreślić należy, że nie został on sformułowany i uzasadniony w sposób pozwalający uznać, że naruszenie tego przepisu mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398<sup>3</sup>

§ 1 pkt 2 k.p.c.); po trzecie wreszcie, możliwość skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia przepisów postępowania wymagała uprzedniego zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. (zob. np. wyrok SN z 10 lutego 2010 r., V CSK 234/09, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 102), co w niniejszej sprawie miejsca nie miało.

Oczywiście, nie powinno budzić wątpliwości, że art. 5 ust. 1 u.z.z.m. statuuje wymóg zawiadomienia osób uprawnionych o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań; *verba legis* - o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej.

Skoro tak, zawiadomienie otwierające uprawnionemu termin na złożenie oświadczenia woli o zamiarze nabycia mieszkania powinno przybrać formę tekstu i zostać podpisane przez reprezentanta zbywcy. Niezachowanie tej formy prowadzi do nieważności zawiadomienia, nie otwiera terminu do złożenia oświadczenia przez uprawnionego o zamiarze nabycia mieszkania, nie można też mówić o bezskutecznym upływie terminu na złożenie oświadczenia i konsekwencjach niedochowania tego terminu.

Wadliwe wywiedzenie przez Sąd Apelacyjny, że samo okazanie powodowi zawiadomienia o zamiarze zbycia mieszkania wystarczało do zachowania formy pisemnej zawiadomienia oraz skutkowało otwarciem terminu do złożenia oświadczenia woli przez powoda (który to termin upłynął bezskutecznie), pozostaje bez znaczenia dla skuteczności skargi kasacyjnej – wadliwość ustalenia, iż doszło do „doręczenia” (przez okazanie) zawiadomienia oznacza bowiem jedynie tyle, że powodowi przedmiotowe zawiadomienie nie zostało doręczone. To zaś pozostaje irrelewantne dla rozstrzygnięcia, ponieważ niezawiadomienie o zamiarze zbycia mieszkania (*notabene* w realiach sprawy wątpliwy jest zamiar zbycia mieszkania na rzecz innego podmiotu niż najemca) prowadziłoby jedynie do nieważności czynności zbycia mieszkania dokonanej z naruszeniem pierwszeństwa, a nie do powstania roszczenia o przeniesienie własności mieszkania (art. 3 ust. 1 u.z.z.m.; zob. też np. wyrok SN z 29 października 2020 r., V CSK 579/18).

8. W ścisłym związku z powyższym zarzutem naruszenia przepisów postępowania pozostaje zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 u.z.z.m. przez uznanie, że doszło do prawidłowego przeprowadzenia procedury z tego przepisu, a w konsekwencji – iż dla powoda rozpoczął bieg trzymiesięczny termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu. Jak wskazano powyżej, stwierdzenie zasadności takiego zarzutu pozostaje irrelevantne dla rozstrzygnięcia sprawy. W przypadku bowiem naruszenia obowiązku zawiadomienia osób uprawnionych o zamiarze zbycia mieszkania, termin na złożenie przez osobę uprawnioną oświadczenia w przedmiocie skorzystania z prawa pierwszeństwa po prostu nie rozpoczyna biegu aż do czasu złożenia jej ponownego, ważnego i skutecznego zawiadomienia. Ewentualne naruszenie tych przepisów nie rodzi jednak po stronie osoby uprawnionej roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży mieszkania na jej rzecz.

9. Wreszcie należy wskazać, że zarzut naruszenia art. 5 ust. 3 u.z.z.m. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie na skutek pominięcia, że ustawowy trzymiesięczny termin na złożenie oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu, o którym mowa w art. 5 ust. 1 u.z.z.m., nie jest objęty rygorem utraty uprawnień do wykupu lokalu, a konsekwencją niezłożenia oświadczenia jest wyłącznie możliwość przekazania lokalu mieszkalnego w trybie u.z.z.m. na rzecz spółdzielni lub gminy, opiera się na niezrozumieniu stanowiska Sądu drugiej instancji, stąd jest oczywiście bezzasadny.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 u.z.z.m. w razie niezłożenia oświadczenia przez uprawnionego w terminie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Mówiąc inaczej, w świetle ustawy z 15 grudnia 2000 r. nieodpłatne przekazanie spółdzielni lub gminie mieszkania nie może nastąpić z naruszeniem pierwszeństwa osób uprawnionych, jeśli jednak osoby te nie korzystają z pierwszeństwa nabycia, zbywca może (ale nie musi) przekazać mieszkania gminie lub spółdzielni.

Podnieść należy, że formułując powyższy zarzut, skarżący zdaje się nie dostrzegać, że Sądy *meriti* nie oparły swojego rozstrzygnięcia na art. 5 ust. 3 u.z.z.m. Już sama ta okoliczność wyklucza, by zarzut ten mógł stać się podstawą uwzględnienia skargi kasacyjnej.

**10.** Reasumując, należy stwierdzić, że zaskarżone orzeczenie pomimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu, co uzasadniało oddalenie skargi kasacyjnej na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Adam Doliwa

Joanna Misztal-Konecka

Piotr Telusiewicz

(K.W.)

[a.ł]