



Sygn. akt V CSK 579/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa A. M.

przeciwko R. Spółce z o.o. z siedzibą w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 października 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 30 maja 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od skarżącego na rzecz
powoda 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 września 2017 r. Sąd Okręgowy w K., uwzględniając w całości powództwo A. M., zobowiązał pozwaną R. sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności bliżej oznaczonego lokalu

mieszkalnego i przeniesienia na powoda własności tego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę 5475 zł.

Z ustaleń wynika, że powód był zatrudniony w Przedsiębiorstwie B. w B. od dnia 10 listopada 1952 r. do dnia 1 marca 1983 r. w pełnym wymiarze czasu pracy, a następnie przeszedł na emeryturę jako pracownik Przedsiębiorstwa B. S.A. w B.. W dniu 5 stycznia 1966 r. powód zawarł ze swoim pracodawcą umowę najmu określonego w pozwie mieszkania zakładowego, w którym zamieszkuje nieprzerwanie do chwili obecnej.

Przedsiębiorstwo B. w B. przekształciło się w Przedsiębiorstwo B. Spółka Akcyjna w B. (dalej: P (...) S.A.) Podmiot ten w dniu 30 czerwca 2001 r. zawarł z Przedsiębiorstwem B. I. sp. z o.o. w B. (dalej: P (...) I.) umowę dzierżawy nieruchomości wraz z budynkiem, w którym znajduje się mieszkanie wynajmowane przez powoda. W dniu 20 grudnia 2002 r. P (...) S.A. wniosła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i prawo własności budynków jako aport do P (...) I.; zawarta została umowa przeniesienia prawa użytkowania nieruchomości i własności budynków. Właścicielem budynków, w których znajdują się przedmiotowe mieszkania, jest obecnie pozwana spółka.

W dniu 29 listopada 2002 r. zostało zawarte porozumienie, ustalające warunki wykupu mieszkań zakładowych w przypadku podjęcia przez właściciela nieruchomości zamiaru ich sprzedaży. Stronami porozumienia Były P (...) S.A., P (...) I. i działające przy P (...) S.A. Związek Zawodowy G. w Polsce - Zarząd Międzyzakładowy, NSZZ Solidarność oraz Związek Zawodowy K..

W lecie 2006 r. P (...) S.A. skierowała do mieszkańców budynków ogłoszenie o zamiarze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, wyznaczając termin do zgłaszania propozycji do dnia 31 sierpnia 2006 r.

Pełnomocnik powoda dwukrotnie, w dniu 14 listopada 2007 r. i 19 maja 2008 r. wystąpił z wnioskiem o sprzedaż mieszkania na zasadach preferencyjnych, domagając się ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego dotychczas przez niego zajmowanego na podstawie umowy najmu i o przeniesienie na jego

rzecz własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i w częściach wspólnych nieruchomości za 5% wartości lokalu mieszkalnego. Nie doszło jednak do przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przez pozwaną na rzecz powoda.

Z ustaleń wynika ponadto, 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 w dniu 10 grudnia 2004 r. 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy P (...) S.A. Ta spółka była jedynym wspólnikiem P (...) I., posiadając 100% udziałów. Skarb Państwa w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. był podmiotem dominującym w stosunku do P (...) S.A., a tym samym taką rolę pełnił w spółce P (...) I., która po kilku latach zmieniła nazwę na R. sp. z o.o..

Sąd Okręgowy uznał, że powód jest uprawniony do nabycia własności lokalu, którego jest najemcą, na preferencyjnych zasadach, określonych w ustawie 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 dnia 15 grudnia 2000 r.), zmienionej ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. 2005, Nr 157, poz.1315; dalej: ustawa nowelizująca). Prawo nabycia tych mieszkań na zasadach preferencyjnych przysługiwało im w okresie, w którym Skarb Państwa był podmiotem dominującym w stosunku do P (...) S.A. Powodowi nie zaproponowano nabycia mieszkania na tych zasadach, złożył on jednak wniosek w terminie ustawowym, spełnił zatem określone w przytoczonych ustawach warunki do uwzględnienia powództwa. Sąd Okręgowy powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2012 r., V CSK 303/11, w którym dokonano analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. przed jej nowelizacją. W uzasadnieniu przytoczył szczegółowo pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w tym wyroku, dzieląc go w pełni.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 30 maja 2018 r. oddalił apelację pozwanej od powyższego wyroku. Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne, dodatkowo ustalił, że Skarb Państwa był również podmiotem dominującym w stosunku do pozwanej spółki. Powołując się na dowód z wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowych ustalił, że w dniu rejestracji P (...) I. spółka K. - Przedsiębiorstwo B. S.A. objęła w pozwanej spółce wszystkie udziały i stan ten jest aktualny. Skarb Państwa posiadał większość głosów w organach pozwanej spółki przez K. i jego udział w P (...) S.A. Nie podzielił tym samym podstawowego zarzutu skarżącej, dotyczącego braku legitymacji biernej.

Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy, uznał, że celowościowa wykładnia ustawy w brzmieniu pierwotnym i ustawy nowelizacyjnej prowadzi do wniosku, iż prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania, 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. Spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym, jest zobowiązana sprzedać uprawnionej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, w przypadku, gdy uprzednio, we wskazanym w uzasadnieniu okresie, Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Wskazał, że za legitymacją bierną pozwanej spółki przemawia, poza art. 5 ust. 1 - 3 ustawy nowelizującej, także ust. 5 tego przepisu, przewidujący roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wniosek uprawnionego wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok skargą kasacyjną, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie spraw do ponownego rozpoznania, a w przypadku stwierdzenia ku temu podstaw o uchylenie również zaskarżonych wyroków Sądu Okręgowego w K. i przekazanie spraw do rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie uchylenie zaskarżonych orzeczeń i rozstrzygnięcie spraw co do istoty. W skardze zarzuciła naruszenie następujących przepisów:

1. art. 4 ust. 1 w związku z art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w związku z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej przez błędną ich wykładnię i przyjęcie, że przez „przeznaczenie do sprzedaży” należy rozumieć sytuację przeniesienia przez zbywcę prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem wielolokalowym na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki;

2. 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 RP oraz art. 14 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Obywatela i art. 1 do Protokołu nr 1 do w/w Konwencji przez zastosowanie sprzecznych z tymi przepisami art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej, polegającego na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji i bezpodstawnym przyjęciu, że zgodne z Konstytucją i przepisami międzynarodowymi jest nałożenie przez ustawodawcę przepisami art. 5 ust. 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. na podmiot prywatny obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną prawa własności lokalu w związku z naruszeniem przez inny podmiot w przeszłości uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu;

3. art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. w zakresie, w jakim przyjęto, że skarżąca pozwana jest, jako spółka handlowa, legitymowana biernie w zakresie roszczenia powodów;

4. art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w związku z art. 535 § 1 k.c. i art. 155 § 1 k.c. przez odmowę ich zastosowania i błędne przyjęcie, że wyrok zasądzający zgodnie z żądaniem pozwu nadawać się będzie do wykonania i może być skuteczny, gdy zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli obejmuje podmiot niebędący właścicielem lokalu;

5. art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia wyroku nieodpowiadającego wymogom procedury cywilnej w zakresie wszystkich jego obligatoryjnych elementów;

6. art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez nienależyte i niepełne rozpoznanie zarzutów apelacyjnych oraz wydanie 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 RP), tj.

przez przyjęcie, iż zasady sprawiedliwości społecznej przemawiają za udzieleniem powodom ochrony przez przyznanie im prawa do żądania wyodrębnienia i przeniesienia na nich własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., z naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego oraz zasady proporcjonalności w ograniczaniu praw i wolności zagwarantowanych Konstytucją RP, w tym prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem przysługującego skarżącej;

7. art. 378 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutu pozwanej, że wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez skarżącą 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 (zarzut apelacyjny naruszenia art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w związku z art. 535 § 1 k.c. i 155 § 1 k.c.);

8. art. 193 Konstytucji RP w związku z art. 33 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym poprzez odmowę przedłożenia przez Sąd Apelacyjny pytania prawnego Trybunałowi Konstytucyjnemu w aspekcie oceny konstytucyjności art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zauważyć, że stan faktyczny ustalony w sprawie jest, poza w istocie nieistotnymi szczegółami, taki sam jak w sprawach V CSK 402/18, V CSK 417/18, V CSK 419/18, V CSK 420/18. We wszystkich tych sprawach wniesiono skargi kasacyjne o identycznej treści. Rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego i motywy leżące u ich podstaw są zatem w przeważającej części tożsame i różnią się tylko nieznacznie, stanowiąc w istocie ich powtórzenie.

Rozbudowane zarzuty, przedstawione w skardze kasacyjnej sprowadzają się do kwestionowania istnienia po stronie skarżącej spółki obowiązku wyzbycia się określonych lokali mieszkalnych, po cenie odbiegającej od cen rynkowych,

co oznacza sprzeczne z Konstytucją i wymienionymi umowami międzynarodowymi wyłączenie, w sytuacji, w której spółka ta nie wyraziła zamiaru sprzedaży, a obowiązek ten został nałożony na podmiot, który nie naruszył praw powodów.

Skarżąca podniosła w skardze kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów sformułowanych w apelacji, do czego był zobowiązany. Wbrew jednak tym twierdzeniom, sąd odwoławczy nie ma obowiązku odniesienia się do wszystkich zarzutów, a tylko do tych, które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia. Do tych zaś zarzutów Sąd Apelacyjny się odniósł, wyjaśniając kwestię legitymacji biernej skarżącej. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone w sposób umożliwiający kontrolę kasacyjną, nie zachodzi zatem naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie miał też obowiązku występować do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym dotyczącym zgodności z Konstytucją art. 5 ust. 1 i 2 ustawy nowelizacyjnej, ani też szczegółowego wyjaśniania przyczyn uznania tego przepisu za konstytucyjny. Należy zwrócić uwagę, że sąd stosuje przepisy prawa, gdy nie ma wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją. Tych wątpliwości nie uzasadnia samo kwestionowanie ich przez skarżącego. Sąd Apelacyjny zaś wątpliwości tych nie powziął, a tylko wtedy, gdy sąd jest przekonany o niezgodności przepisu z Konstytucją lub ma w tym względzie wątpliwości, może - na podstawie art. 193 Konstytucji - zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z odpowiednim pytaniem prawnym, co jednak nie oznacza istnienia zawsze takiego obowiązku (zob. wyroki z dnia 24 listopada 2014 r., II CSK 517/14 (nie publ., z dnia z dnia 10 listopada 2017 r., V CSK 41/14, OSNC 2018, nr 10, poz. 101). por. m.in. 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., uchwałą 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.). W wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2000 r., II CKN 272/00 (nie publ.), z dnia 26 września 2000 r., III CKN 1089/00 (OSNC 2001, nr 3, poz. 37), z dnia 25 lipca 2003 r., V CK 47/02 (nie publ.) stwierdzono zaś,

że sąd jest władny odmówić stosowania przepisu sprzecznego z Konstytucją. Przesądzanie tej kwestii w sprawie niniejszej nie jest jednak potrzebne, skoro, jak stwierdzono wyżej, Sąd Apelacyjny wątpliwości co do zgodności ustawy z Konstytucją nie miał.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że zasady sprzedaży mieszkań, o jakich mowa w powołanych ustawach, były już przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego. W wyroku z dnia 6 stycznia 2003 r., K 24/01, Trybunał podkreślił, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. miała realizować oczekiwania społeczne związane z finansowaniem budowy mieszkań zakładowych i dotychczasową, budzącą powszechne protesty, praktyką sprzedaży budynków, a nawet całych osiedli mieszkań zakładowych jednemu nabywcy za bardzo niską cenę, a jej celem było „przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstwa”. Ustawa nowelizująca, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11, również miała służyć temu celowi i rozwiązywała problem tych osób uprawnionych, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkań na zasadach i w trybie określonym w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. W wyroku tym Sąd Najwyższy analizował również problem retroaktywności przepisu art. 5 ustawy nowelizującej, i, powołując się także na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116) wskazał, że wsteczne działanie ustawy może być uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c.

Nie budzi przy tym wątpliwości, że art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej ma sens tylko przy założeniu jego retrospektywnego działania. Zgodnie z tym przepisem, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 3 (tj. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.) w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie niniejszej ustawy (tj. ustawy nowelizacyjnej, która weszła w życie w dniu 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 wymienionej w art. 3 w brzmieniu obowiązującym przed wejściem

w życie ustawy nowelizującej, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Literalna wykładnia tego przepisu wyraźnie wskazuje, że ustawodawca określił w nim kryteria jego stosowania do stanów faktycznych zaistniałych przed wejściem w życie ustawy, w precyzyjnie określonym czasie (7 lutego 2001 r. - 18 września 2005 r.). Przepis zawierał mechanizm ochronny, umożliwiający realizację ważnego interesu socjalnego, prowadził do uszczelnienia systemu sprzedaży mieszkań, jaki został określony w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. przez zablokowanie działań zmierzających do jego ominięcia, m.in. w drodze przekształceń podmiotowych.

Pozwana wywodziła w skardze, że art. 5 ust 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej jako sprzeczne z przytoczonymi w podstawach przepisami Konstytucji, Konwencji i art. 1 Protokołu nr 1 do tej Konwencji nie powinny być stosowane. Sprzeczność tę dostrzegała 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, i to za cenę nieodpowiadającą cenie rynkowej, chociaż uprawnienia tych osób naruszył w przeszłości inny podmiot, gdy był właścicielem budynku. Trzeba jednak podkreślić, że skarżąca spółka R. nie jest innym podmiotem niż spółka P (...) I., nastąpiła bowiem jedynie zmiana firmy, pod którą spółka ta prowadzi działalność gospodarczą.

Nie jest też trafne twierdzenie, że pierwszeństwo najemców w nabyciu mieszkania nie zostało naruszone przez wniesienie do P (...) I. nieruchomości jako aportu. Wyjaśnienia zatem wymagało, czy wniesienie nieruchomości przez P (...) SA do P (...) I. sp. z o.o. jako aport mieści się w pojęciu „sprzedaż”, zamieszczonym w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., który nie uległ zmianie. Zgodnie z tym przepisem, prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na zasadach preferencyjnych przyznano osobie uprawnionej „w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż”. Wykładnia literalna tego przepisu może sugerować, że 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. 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). Na innych niż językowa metodach wykładni można opierać się jednak nie tylko wtedy, gdy wykładnia językowa prowadzi do niedających się usunąć wątpliwości (uchwała Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004 nr 1, poz. 1), 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, OSNC 1999 nr 1, poz. 7). Odczytanie właściwego sensu normy prawnej wymaga przy tym analizy całej jej treści, a nie tylko wybranego fragmentu, należy brać pod uwagę także kontekst systemowy. Trzeba zatem zwrócić uwagę, że w art. 4 ust. 1 ustawodawca 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 (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 w pierwotnym brzmieniu. Wniesienie nieruchomości aportem do spółki mieści się w pojęciu „zbycie”.

„Przeznaczenie lokali do sprzedaży” w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy oznaczało zatem zamiar jakiegokolwiek zbycia lokalu, a 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. 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.

W konsekwencji tych rozważań należy uznać, że dokonanie czynności prawnej wniesienia nieruchomości jako wkładu niepieniężnego do P (...) I., bez zapewnienia powodowi możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa, było równoznaczne z naruszeniem zasad określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. i „pominięciem” jego prawa pierwszeństwa, co - w świetle art. 3 ustawy – skutkowało nieważnością (możliwością unieważnienia) tej czynności. Nie oznacza to jednak, wbrew wywodom skarżącej, że zaskarżony wyrok jest niewykonalny i że nie jest ona właścicielem spornych mieszkań, w konsekwencji nie może być adresatem roszczenia określonego w art. 5 ust. 1 i 2. Roszczenie to bowiem zastrzeżono na wypadek naruszenia pierwszeństwa, do którego doszło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej. Z art. 5 ust. 5 ustawy nowelizującej wynika jasno, że adresatem roszczenia jest wówczas nabywca mieszkania, a nie spółka, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej. Pozwanej zaś nadal przysługuje prawo wieczystego użytkowania nieruchomości i własności budynków. Zarzuty dotyczące bezprawnego wywłaszczenia i dyskryminacji w stosunku do innych podmiotów, które nabyły nieruchomość z naruszeniem przedmiotowego prawa pierwszeństwa są o tyle bezpodstawne, że w ustawie nowelizacyjnej 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), a prawo pierwszeństwa ograniczono terminem 3 lat od wejścia w życie ustawy (art. 5 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).

Przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz ustawy nowelizującej mogą wywoływać 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 powtarzana w skardze kasacyjnej 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 poweźmie 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 orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.