

Wyrok z dnia 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00

Umowa zbycia lokalu mieszkalnego zawarta z naruszeniem pierwszeństwa określonego w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) nie jest nieważna.

Sędzia SN Maria Grzelka (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Katarzyny W. przeciwko Gminie Miasta G. i Tomaszowi W. o ustalenie, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 27 lutego 2003 r. na rozprawie kasacji pozwanej Gminy Miasta G. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2000 r.

zmienił zaskarżony wyrok i apelację oddalił, odstępując od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 15 października 1999 r. Sąd Okręgowy w Toruniu oddalił powództwo Katarzyny W. o uznanie za nieważną umowę, w wyniku której Gmina Miasta G. sprzedała Tomaszowi W. lokal mieszkalny z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, decyzją z dnia 25 czerwca 1990 r. Urząd Miejski w G. przydzielił Tomaszowi W. położony w G. lokal mieszkalny o powierzchni 23,17 m². Związek małżeński z Tomaszem W. powódka zawarła 27 października 1990 r. i od tego czasu zamieszkuje we wskazanym lokalu. Tymczasem z dniem 5 sierpnia 1993 r. została zniesiona wspólność ustawowa małżonków W. W dniu 20 stycznia 1999 r. natomiast Tomasz W. kupił najmowany lokal wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, zaś kolejną umową z dnia 4 marca 1999 r. przedmiot kupna darował swoim rodzicom.

Sąd Okręgowy przyjął, że powódka nie wiedziała o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży. Okoliczność ta nie czyni jej jednak uprawnioną do kwestionowania umowy. Nie wykazała ona bowiem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., żądając ustalenia nieważności umowy skoro nie była najemcą lokalu. Prawo najmu tymczasem było przedmiotem majątku odrębnego Tomasza W.

Uwzględniając apelację powódki, Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i ustalił, że umowa jest nieważna. W ocenie Sądu Apelacyjnego, najem rozciąga się na oboje wspólnie zamieszkujących małżonków, choćby stroną umowy najmu był tylko jeden z nich. Pozostawanie małżonków w stosunku najmu nie jest bowiem zależne od tego, jakiemu ustrojowi majątkowemu podlegają. Nie ma też znaczenia okoliczność, że lokal został jednemu z małżonków wynajęty jeszcze przed zawarciem małżeństwa.

W kasacji opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego pozwana Gmina wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji powódki. Zarzuciła w szczególności, że wydanie zaskarżonego wyroku nastąpiło z naruszeniem art. 58 § 1 k.c. zważywszy na brzmienie art. 34 ust. 1⁴ i art. 36 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n."). W przekonaniu skarżącej naruszenie zasady pierwszeństwa określonego w art. 34 u.g.n. sprawdza tylko odpowiedzialność odszkodowawczą zbywcy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Warunki bytowe małżonków i założonej przez nich rodziny z natury rzecz pozostają w ścisłym związku z korzystaniem ze wspólnego mieszkania. Doniosłość tego zagadnienia sprawia, że jest ono przedmiotem zainteresowania ustawodawcy zarówno w odniesieniu do sytuacji, gdy mieszkanie służy małżonkom i rodzinie, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, jak i wtedy, gdy drogi życiowe małżonków i członków rodziny się rozchodzą. Na gruncie prawa rodzinnego potrzeby mieszkaniowe małżonków należą do kategorii obowiązków z zakresu wzajemnego wspierania się (art. 23 k.r.o.), w myśl reguł zobowiązaniowych natomiast prawo do mieszkania wiąże się z określonymi gwarancjami, niezależnie od trwałości związku oraz niezależnie od zdarzeń poprzedzających zawarcie związku małżeńskiego i następujących po jego rozwiązaniu. Na ogół przejawia się to zapewnieniem trwałości stosunku najmu.

Art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 14, poz. 84) stanowił, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociaż umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Na tle takiego uregulowania w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 lutego 1976 r., III CZP 96/75 (OSNC 1976, nr 7-8, poz. 161) Sąd Najwyższy stwierdził, że w wypadku, gdy zarówno zawarcie umowy najmu przez jednego z małżonków, jak i sprowadzenie się do lokalu drugiego małżonka miały miejsce przed wejściem w życie prawa lokalowego, a w dniu wejścia w życie tego prawa oboje małżonkowie wspólnie zajmowali ten lokal, to w wymienionym dniu drugi małżonek stał się najemcą tego prawa. Dalej zaś w uzasadnieniu tej samej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że powołany przepis prawa lokalowego jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów o wspólności ustawowej. Stąd też do opartego na tym przepisie prawa najmu każdego z małżonków nie mają zastosowania wspomniane przepisy, w tym i przepisy o ustaniu wspólności. Wobec zaś braku przepisu szczególnego, który by stanowił inaczej, prawo najmu przysługuje każdemu z małżonków i trwa nadal, pomimo rozwiązania ich małżeństwa przez rozwód. Nie inaczej też dzieje się w razie zmienienia wspólności majątkowej.

Charakter uprawnienia małżonków do wspólnie zajmowanego lokalu nie uległ zmianie pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej: "u.naj.lok."). Stosownie do treści art. 7 tej ustawy, małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są – niezależnie od obowiązującego ich ustroju majątkowego – z mocy samego prawa najemcami tego lokalu.

Zwraca wreszcie uwagę okoliczność, że art. 8 u.naj.lok. wśród osób bliskich wstępujących w stosunek najmu nie wymienia małżonka najemcy. Jest to konsekwencja uregulowania zawartego w art. 7. Jeżeli mianowicie wspólne zamieszkanie małżonków, z których jeden pozostaje formalnie w stosunku najmu, sprawia, że najem ten rozciąga się na ich oboje, to tylko w następstwie uregulowania szczególnego można by mówić o wygaśnięciu stosunku najmu wobec drugiego z tych małżonków.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że w razie wspólnego zamieszkania małżonków w lokalu najętym przez jednego z nich, także przed zawarciem związku małżeńskiego, oboje małżonkowie stają się współnajemcami tego lokalu.

Obojgu takim małżonkom przysługuje także pierwszeństwo w nabyciu lokalu przeznaczonego do zbycia, o czym mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Powstaje jednak zasadnicze pytanie, jakie skutki rodzi naruszenie przepisów o pierwszeństwie nabycia. Według art. 36 u.g.n., w przypadku naruszenia przez właściwy organ art. 34 ust. 1-5 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. Oznacza to przyjęcie odpowiedzialności odszkodowawczej, co różni w omawianym zakresie uregulowanie aktualne od poprzedniego. Brak odpowiednika art. 36 u.g.n. w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości pozwolił Sądowi Najwyższemu wyrazić w uchwale z dnia 5 października 1990 r., III CZP 50/90 (OSNCP 1991, nr 4, poz. 47) zapatrywanie – następnie kontynuowane, że czynność dokonana z naruszeniem pierwszeństwa i pozbawiająca uprawnionego możliwości nabycia, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Uregulowanie zawarte w art. 36 u.g.n. wyłącza jednak w takim przypadku przyjęcie nieważności. Statuowana tym przepisem odpowiedzialność odszkodowawcza, jako wyłączna, usuwa także możliwość kwestionowania czynności z powołaniem się na art. 59 k.c.

W świetle wyżej przedstawionych uwag i na zasadzie art. 393¹⁵ k.p.c. należało orzec, jak w sentencji.