

Postanowienie z dnia 11 września 2003 r., III CZP 49/03

Pierwszeństwo nabycia wyodrębnionego lokalu w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (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.) oraz związane z nim roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży bez przetargu przysługuje jedynie osobie, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) oraz osobie, która prawo do najmu uzyskała w drodze dziedziczenia przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723).

Sędzia SN Maria Grzelka (przewodniczący)

Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

Sędzia SN Kazimierz Zawada

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Elżbiety G. przeciwko Gminie W. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 11 września 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 24 marca 2003 r.:

"1). Czy po śmierci mocodawcy czynność prawna dokonana przez pełnomocnika w granicach pierwotnego umocowania jest ważna i wywołuje skutki prawne dla spadkobiercy, mimo, że druga strona o wygaśnięciu umocowania nie wiedziała i nie mogła z łatwością się dowiedzieć (art. 105 k.c. w związku z art. 101 § 2 k.c.);

2). jeżeli odpowiedź na pierwsze pytanie będzie pozytywna, to czy spadkobierca najemcy w zakresie prawa najmu może być uznany za "nabywcę" i najemcę" o których mowa w art. 28 ust. 2 i 3 oraz art. 34 pkt 1 ust. 3 ustawy o

gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 6 poz. 70), tj. czy ma roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych wynikających z protokołu rokowań ?"

odmówił podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy oddalił powództwo Elżbiety G. przeciwko Gminie W. o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 13 500 zł, uiszczoną w postaci certyfikatów depozytowych. W sprawie ustalono, że najemczynią spornego lokalu była Maria S., która zwróciła się do pozwanej Gminy o sprzedaż lokalu w trybie bezprzetargowym, po jego uprzednim wyodrębnieniu. W dniu 26 czerwca 1998 r. najemczynie udzieliła pełnomocnictwa – w formie aktu notarialnego – Tadeuszowi G. do podpisania protokołu rokowań z pozwaną Gminą w sprawie wyodrębnienia lokalu i zawarcia umowy sprzedaży. W dniu 1 września 1998 r. Tadeusz G. w imieniu najemcy podpisał protokół rokowań w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym pozwana Gmina zobowiązała się ustanowić i sprzedać Marii S. odrębną własność lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za ceną 34 400 zł, a ponadto udzielenia bonifikaty w wysokości 30%. W dniu 15 września 1998 r. na rachunku bankowym papierów wartościowych zablokowano na nazwisko Marii S. 27 sztuk certyfikatów depozytowych Banku Zachodniego, co oznaczało uiszczenie ceny za nabycie własności lokalu. Najemczynie zmarła jednak 9 sierpnia 1998 r., a jej spadkobiercą jest powódka. Pozwana Gmina odmówiła zawarcia z powódką umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym, gdyż powódka nie była najemcą lokalu.

Sąd Rejonowy oddalając powództwo uznał, że wprawdzie podpisanie protokołu z rokowań w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży rodzi po stronie najemcy – jako osoby uprawnionej do nabycia lokalu bez przetargu roszczenie o zawarcie umowy, które jest dziedziczne, to jednak w konkretnej sytuacji skoro podpisanie protokołu z rokowań przez pełnomocnika nastąpiło po śmierci najemczynie, a więc po wygaśnięciu pełnomocnictwa, to

protokół ten należy uznać za nieistniejący. W konsekwencji powództwo o zobowiązanie do zawarcia umowy zostało oddalone.

Rozpoznając apelację powódki Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, o treści sformułowanej w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 390 § 1 k.p.c. jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy. Już na tle art. 391 k.p.c. (którego odpowiednikiem jest obecnie art. 390) przyjmowano, że zagadnienie prawne stanowiące przedmiot pytania musi budzić poważne wątpliwości i może dotyczyć jedynie takich problemów prawnych, które pozostają w związku z rozstrzygnięciem sprawy. To stanowisko jest w pełni aktualne przy wykładni i stosowaniu art. 390 k.p.c. Odnosząc je do zagadnienia prawnego przedstawionego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że nie zostały spełnione wskazane wymagania.

Po pierwsze, zgodnie z art. 101 § 2 k.c. umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Zasadą jest więc, że z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwo wygasa. Wyjątkowo pełnomocnictwo nie wygasa z tą chwilą, jeżeli łącznie spełnione są dwie przesłanki, tj. gdy w treści pełnomocnictwa zastrzeżono, że nie wygasa ono z chwilą śmierci mocodawcy i zastrzeżenie to jest uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa (tzw. pełnomocnictwo niegasnące). Jest poza sporem, że warunków tych nie spełnia pełnomocnictwo udzielone w niniejszej sprawie Tadeuszowi G. Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że jego pełnomocnictwo wygasło w chwili śmierci mocodawczymi. Sąd nie wziął jednak pod uwagę treści art. 105 k.c., zgodnie z którym, jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. Z treści tego przepisu wynika więc wprost odpowiedź na pierwsze pytanie przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Czynność prawna dokonana przez pełnomocnika po śmierci mocodawcy, w granicach pierwotnego umocowania jest

ważna, jeśli druga strona o wygaśnięciu umocowania nie wiedziała i nie mogła z łatwością się dowiedzieć. Ustalenie zaś, czy istotnie druga strona wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć jest ustaleniem faktycznym i nie może być przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego dla rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c.

Po drugie, u podstaw zagadnienia prawnego sformułowanego w drugim pytaniu legło założenie przyjęte przez sąd drugiej instancji, że powódka dziedziczy uprawnienia wynikające z umowy najmu łączącej spadkodawczynię z pozwaną Gminą. Sąd Okręgowy powołał się przy tym na uchwałę Sadu Najwyższego z dnia 16 maja 1996 r., III CZP 46/96 (OSNC 1996, nr 7-8, poz. 104), w której stwierdzono, że jeżeli nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm., jedn. tekst: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) najem ten podlega dziedziczeniu. Sąd Okręgowy nie zwrócił jednak uwagi, że stanowisko to było aktualne do czasu nowelizacji powołanej ustawy. Dokonano jej ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723). W ramach tej nowelizacji do art. 8 ustawy najmu lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dodano ust. 2 w brzmieniu „W razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nią tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasa”. Przepis ten obowiązywał od dnia 24 października 1997 r., a więc już w chwili śmierci najemczynie. Jeśli tak, to prawo najmu nie zostało odziedziczone przez powódkę, a w konsekwencji treść zagadnienia prawnego ujętego w drugim pytaniu nie jest adekwatna do stanu faktycznego.

Jeśli powódka nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych, a jednocześnie będąc spadkobiercą najemczynie nie mogła – w ramach dziedziczenia – nabyć uprawnień z tytułu najmu (skoro wygaś on z chwilą śmierci najemcy na podstawie art. 8 ust. 2 tej ustawy), to nie mogła nabyć innych szczególnych uprawnień przewidzianych w ust. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), tj. uprawnienia do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym, które przysługiwały tylko najemcy lokalu. Nie można bowiem uznać, aby w sytuacji, gdy powódka nie wstępując w stosunek najmu ani nie

dziedzicząc praw wynikających z umowy najmu, mogła w drodze dziedziczenia uzyskać roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym, które powstało przez podpisanie protokołu z rokowań. Pierwszeństwo nabycia – jako wyjątek od zasady nabywania nieruchomości w drodze przetargu oraz związane z tym roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży – nie może funkcjonować samoistnie, bez nabycia uprawnienia podstawowego, czyli prawa do najmu lokalu.

Z tych względów, na podstawie art. 390 k.p.c., orzeczono, jak w sentencji.