



Sygn. akt IV CSK 47/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia „P.”, [...] przeciwko Stowarzyszeniu „M.” i „MP.” SA o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 czerwca 2009 r.,  
skargi kasacyjnej powodów: Stowarzyszenia „P.”, [...],  
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 24 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. nie obciąża powodów kosztami postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Stowarzyszenie „P.” i [...] wnosili o ustalenie, że sposób nabycia lokali mieszkalnych przez pozwane Stowarzyszenie „M.” od „S.” S.A., której następcą prawnym jest pozwana „MP.” S.A., z pominięciem prawa pierwokupu najemców lokali oraz odmowa zbycia tych lokali po cenach preferencyjnych przez pozwane Stowarzyszenie aktualnym najemcom, naruszyły ich interes prawny.

Wyrokiem z dnia 26 października 2007 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo w stosunku do pozwanej „MP.” S.A., ustalił, że przy nabyciu przez pozwane Stowarzyszenie „M” od „S.” S.A. lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. S. naruszono interes prawny powoda Z.G., natomiast w pozostałej części powództwo wobec pozwanego Stowarzyszenia oddalił. Za podstawę orzeczenia Sąd Okręgowy przyjął następujące okoliczności faktyczne.

W latach siedemdziesiątych ubiegłego stulecia Zakłady „S.” wybudowały dla swoich pracowników budynki mieszkalne na gruncie oddanym im w użytkowanie wieczyste. Powodowie będący osobami fizycznymi, bądź ich poprzednicy prawni, jako pracownicy tych Zakładów zawarli z nimi umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w budynkach przy ul. R. i P. W 1992 r. Zakłady „S.” zostały przekształcone w spółkę pod firmą „S.” S.A., która ze względu na trudną sytuację finansową podjęła decyzję o sprzedaży mieszkań najemcom. Oferta sprzedaży lokali na jednakowych warunkach dotarła do wszystkich zainteresowanych, w tym do powodów będących osobami fizycznymi, bądź do ich poprzedników prawnych. Wykup następował sukcesywnie poczynając od jesieni 1992 r. Spółka zamierzała zakończyć sprzedaż wiosną 1993 r., ale ze względu na wypłatę „trzynastek” przedłużyła ją do lipca 1993 r. Przypadki sprzedaży miały również miejsce po tym terminie, jeżeli zgłaszali się pracownicy zainteresowani wykupem. Ogółem w latach 1992 – 1994 sprzedano najemcom 80 % lokali mieszkalnych z tym, że akcją wykupu nie objęto mieszkań w budynkach położonych przy ul. S. 13 i 15. W 1993 r. nabywcy mieszkań utworzyli Stowarzyszenie „M.” i powierzyli mu administrowanie wykupionymi lokalami. W 1994 r. „S.” S.A. przekazała temu Stowarzyszeniu w administrowanie 7 budynków, w których większość lokali była już sprzedana, a w

czerwcu 1995 r. – 3 dalsze budynki, w tym 2 przy ul. S., nie objęte akcją wykupu. Powodowie będący osobami fizycznymi, bądź ich poprzednicy prawni nie skorzystali z możliwości wykupu zajmowanych lokali z powodu przeszkód natury finansowej lub zdrowotnej, albo z powodu „braku pośpiechu”. „S.” S.A., chcąc pozbyć się nie sprzedanych lokali, podjęła wstępne rozmowy z Gminą O. i Spółdzielnią Mieszkaniową „P.” na temat nieodpłatnego przekazania lokali. Z braku zainteresowania z ich strony, w dniu 19 czerwca 1995 r. przekazała prawo własności budynków mieszkalnych i prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym były posadowione, pozwanemu Stowarzyszeniu. Przekazaniem zostały objęte też budynki położone przy ul. R. i P., pozostające już w administracji Stowarzyszenia. O fakcie przekazania „S.” S.A. zawiadomiła najemców lokali w przekazanych budynkach. W lipcu 1995 r. lokatorzy zajmujący mieszkania w przekazanych budynkach zwrócili się do pozwanego Stowarzyszenia o umożliwienie im wykupu lokali. W czerwcu 1996 r. walne zebranie członków Stowarzyszenia przyjęło regulamin sprzedaży mieszkań po cenach preferencyjnych, które nie obejmowały jedynie ulgi z tytułu stażu pracy. Starania o wykup podjął tylko Z.G., ale po ustaleniu terminu sporządzenia aktu notarialnego, pozwane Stowarzyszenie pismem z dnia 25 stycznia 1996 r. zawiadomiło go o wstrzymaniu transakcji „aż do odwołania”. Ostatecznie do sprzedaży lokalu nie doszło ze względu na zastrzeżenia do wysokości ceny, zgłoszone przez Urząd Skarbowy w O. W okresie między lipcem 1996 a styczniem 1997 r. pozwane Stowarzyszenie zawarło z powodami będącymi osobami fizycznymi umowy najmu.

W 2006 r. powodowie A.B., A.P., I.S., W.W., M.B. oraz W.K. zwrócili się do pozwanego Stowarzyszenia z wnioskiem o sprzedaż lokali po cenach preferencyjnych, lecz Stowarzyszenie odmówiło sprzedaży na takich warunkach.

Sąd Okręgowy stwierdził, że, zgodnie z art. 1 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm. – dalej: „u.z.p.z.b.m.”) w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 czerwca 1995 r., „S.” S.A. była uprawniona do nieodpłatnego przekazania gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi gminom lub innym osobom prawnym oraz że przepisy tej ustawy nie przewidywały obowiązku proponowania najemcom wykupu lokali

mieszkalnych znajdujących się w przekazywanych budynkach ani nie przyznawały im prawa pierwszeństwa. Obostrzenia zmierzające do ochrony praw najemców lokali zakładowych zostały wprowadzone dopiero ustawą 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. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm. – dalej: „u.z.z.m.w.Sk.P.”), która weszła w życie z dniem 7 lutego 2001 r. Nie można zatem podzielać zapatrywania powodów o naruszeniu przez „S.” S.A. przysługującego im prawa pierwszeństwa. Pozbawiony racji jest również argument, że grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi mogły być przekazane Stowarzyszeniu dopiero w przypadku odmowy ich przejęcia przez gminę lub spółdzielnię mieszkaniową, ustawodawca bowiem w art. 9 ust. 1 u.z.p.z.b.m. potraktował gminy i inne osoby prawne w sposób jednakowy, pozostawiając wybór przekazującemu. Rzecz jedynie w tym, czy w procesie przekazania gruntów naruszono interes prawny powodów jako osób fizycznych zajmujących mieszkania w przekazywanych budynkach. O takim zaś naruszeniu można by mówić wówczas, gdyby pominięto powodów w procesie zbywania mieszkań, zaproponowano im nierówne warunki wykupu lub niesłusznie zakwestionowano ich uprawnienia do nabycia zajmowanego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, „S.” S.A. naruszyła jedynie interes prawny powoda Z. G., gdyż wstrzymując proces wykupu wobec lokatorów zajmujących mieszkania przy ul. S. 13 i 15 potraktowała ich w sposób odmienny od pozostałej grupy najemców. Lokatorzy ci mieli wprawdzie możliwość nabycia mieszkań od pozwanego Stowarzyszenia, jednakże bez uwzględnienia 5% ulgi z tytułu stażu pracy w „S.” S.A. Brak natomiast podstaw, by dopatrywać się naruszenia interesu prawnego pozostałych powodów, będących osobami fizycznymi, ponieważ „S.” S.A. złożyła im oferty wykupu zajmowanych mieszkań na jednakowych warunkach, z uwzględnieniem okresu zatrudnienia, z których nie skorzystali. Adresatem dochodzonego roszczenia, ze względu na regulację zawartą w art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315 – dalej: „u.z.n.u.d.n.w.n.”) – stwierdził Sąd

Okręgowy – może być wyłącznie pozwane Stowarzyszenie, dlatego w stosunku do pozwanej „MP.” S.A. powództwo uległo oddaleniu.

Apelacje wniesione od powyższego wyroku przez powodów: Stowarzyszenie „P.”, [...] oraz przez pozwane Stowarzyszenie „M.” zostały przez Sąd Apelacyjny oddalone wyrokiem z dnia 24 czerwca 2008 r.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, podkreślając, że zostały one poprzedzone staranną analizą zebranego materiału oraz oceną odpowiadającą kryteriom wskazanym w art. 233 k.p.c. Stwierdził, że podziela stanowisko tego Sądu, w myśl którego powodowie, w celu zachowania przyznanego w art. 4 ust. 2 u.z.n.u.d.n.w.n. prawa pierwokupu, mogli, z powołaniem się na ust. 4 w związku z ust. 1 i 2 tego artykułu – w odniesieniu do stanu faktycznego zaistniałego przez wejściem w życie powołanych przepisów – wystąpić z żądaniem ustalenia naruszenia prawa pierwszeństwa lub interesu prawnego. Trafnie jednak Sąd pierwszej instancji uznał, że określona w art. 4 ust. 2 pkt 1 u.z.n.u.d.n.w.n. przesłanka warunkująca powstanie prawa pierwokupu nie została wykazana, przepis ten bowiem wyraźnie nawiązuje do prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 4 u.z.z.m.w.Sk.P.”, który w dacie przekazywania nieruchomości pozwanemu Stowarzyszeniu jeszcze nie obowiązywał. Co się zaś tyczy drugiej przesłanki, określonej w art. 4 ust. 2 pkt 2 u.z.n.u.d.n.w.n., to została ona wykazana ze skutkiem pozytywnym w odniesieniu do powoda Zenona Grabowskiego, a negatywnym do pozostałych powodów. Sąd Apelacyjny podzielił też stanowisko Sądu pierwszej instancji co do braku po stronie pozwanej „MP.” S.A. legitymacji biernej, podkreślając, że jest ono zgodne z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 2008 r., III CZP 147/07 (OSNC 2009, nr 3, poz. 40).

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powodowie: Stowarzyszenie „P.”, [...] – powołując się na podstawę określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. – wnosili o jego uchylenie w stosunku do pozwanego Stowarzyszenia „M.” i orzeczenie, że sposób nabycia lokali mieszkalnych przez wymienione Stowarzyszenie od „S.” S.A. naruszał prawo pierwszeństwa i interes prawny „osób wskazanych w powództwie” ewentualnie przekazanie sprawy w odnośnym zakresie

do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie art. 4 ust. 2 u.z.n.u.d.n.w.n. przez błędną jego wykładnię, polegającą na uznaniu, że osoba nabywcy mieszkań zakładowych od zakładu pracy nie ma znaczenia dla oceny, czy nastąpiło naruszenie interesu osoby uprawnionej, określonej w tym przepisie, a w szczególności, że przekazanie mieszkań zakładowych podmiotowi gospodarczemu, który następnie zawyża opłaty związane z użytkowaniem takiego mieszkania, nie naruszyło interesu prawnego najemców oraz że brak wystosowania formalnej pisemnej oferty do osób uprawnionych i ograniczenie się do tzw. akcji informacyjnej, nie naruszyło prawa pierwszeństwa osób uprawnionych, „wskazanych w powództwie”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania trzeba rozpocząć od podkreślenia, że, zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 1 i 2 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach podstaw, biorąc z urzędu pod rozwagę jedynie nieważność postępowania, oraz że jest przy tym związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Przytoczona regulacja nie powinna budzić wątpliwości, jednak jej przypomnienie było konieczne z tego względu, że skarżący, uzasadniając zarzut naruszenia prawa materialnego, w swoich wywodach abstrahują od stanu faktycznego sprawy przyjętego za podstawę zaskarżonego wyroku.

Uzasadniając zarzut obrazy art. 4 ust. 2 u.z.n.u.d.n.w.n. skarżący wywodzili, że naruszenia swojego interesu prawnego upatrują w przekazaniu zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych podmiotowi gospodarczemu, który nadmiernie obciąża najemców opłatami za najmowane lokale i odmawia ich sprzedaży po cenach preferencyjnych. Zdaniem skarżących, przekazanie lokali gminie lub spółdzielni mieszkaniowej byłoby dla nich korzystniejsze zarówno ze względu na możliwość dogodniejszego pod względem cenowym nabycia tych lokali, jak i ze względu na niższe koszty eksploatacji w spółdzielniach mieszkaniowych oraz lokalach gminnych na terenie O. Skarżący zarzucili też, że nie zostali poinformowani o ofercie nabycia mieszkań w formie, która gwarantowałaby rzeczywiste otrzymanie pełnej treści oferty, a więc chociażby w formie listu poleconego.

Zarzut braku dostatecznej informacji o ofercie nabycia mieszkań został sformułowany przez skarżących w oderwaniu od ustaleń Sądu Apelacyjnego, według których informacja o preferencyjnej sprzedaży mieszkań w latach 1992 – 1994 przez „S.” S.A. dotarła do wszystkich zainteresowanych, w tym do powodów będących osobami fizycznymi, bądź do ich poprzedników prawnych. Ustalenia te są dla Sądu Najwyższego wiążące, wobec czego zarzut braku informacji o zasadach wykupu nie może odnieść zamierzonego skutku. Wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżących, brak natomiast podstaw do kreowania obowiązku składania przez „S.” S.A. ofert wykupu mieszkań w formie listu poleconego.

Skarżący nie wykazali też, by ich interes prawny doznał uszczerbku z racji przekazania nieruchomości pozwanemu Stowarzyszeniu zamiast gminie lub spółdzielni mieszkaniowej. Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe umożliwiła określonym w niej podmiotom „wyzbycie” się majątku nieprodukcyjnego w postaci budynków związanych z obciążeniami finansowymi, których nie mogły lub nie chciały ponosić. Przekazując zatem w 1995 r. pozwanemu Stowarzyszeniu grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, „S.” S.A. skorzystała z przysługującego jej uprawnienia. Pogląd, jakoby powołana ustawa z dnia 12 października 1994 r. w pierwotnym brzmieniu miała ustanawiać pierwszeństwo w przejściu budynku przez gminę lub spółdzielnię mieszkaniową, nie znajduje oparcia w jej przepisach. Stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 lutego 2002 r., V CKN 902/00 (nie publ.). Co się natomiast tyczy podnoszonych twierdzeń o nadmiernym obciążaniu najemców przez pozwane Stowarzyszenie opłatami eksploatacyjnymi, wyższymi od pobieranych przez miejscowe spółdzielnie mieszkaniowe oraz od najemców lokali gminnych na terenie O., to trzeba podkreślić, że w toku postępowania skarżący nie podjęli nawet próby wykazania ich prawdziwości. Nie upatrywali w tym zresztą wcześniej naruszenia ich interesu prawnego.

Skarżący pomijają okoliczność, że dwukrotnie stworzono im możliwość wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych. Po raz pierwszy uczyniła to w latach 1992 – 1994 „S.” S.A., proponując wykup po cenach preferencyjnych, z którego skorzystało 80 % najemców. Natomiast po raz drugi uczyniło to pozwane

Stowarzyszenie, które w 1996 r. zaoferowało najemcom sprzedaż mieszkań również po cenach preferencyjnych, które nie obejmowały jedynie 5 % ulgi z tytułu stażu pracy. Skarżący nie skorzystali z tych możliwości. Niezrozumiały jest w tej sytuacji podnoszony obecnie zarzut naruszenia prawa pierwszeństwa „osób wskazanych w powództwie”, tym bardziej że prawo pierwszeństwa wprowadzone zostało dopiero ustawą 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, przy czym zastrzeżone zostało w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż.

Skarżący nie wykazali, na czym miała polegać błędna wykładnia art. 4 ust. 2 u.z.n.u.d.n.w.n., przytoczyli jedynie argumenty, które – ich zdaniem – przemawiały za udzieleniem im ochrony prawnej przewidzianej w tym przepisie, nie bacząc na to, czy miały one oparcie w stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego wyroku.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 102 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.