



Sygn. akt II CSK 311/11

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa P. P., B. B., C.

S., B. G., Z. Ż., I. M. i W. G.

przeciwko "Uzdrowisko K." Spółce Akcyjnej z siedzibą w K.

oraz J. C. i A. L.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej "Uzdrowisko K." Spółki Akcyjnej

z siedzibą w K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 9 czerwca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego i ustalił, że jest nieważna, zawarta pomiędzy pozwanymi w dniu 5 stycznia 2007 r., umowa sprzedaży użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w K. oznaczonej numerem 98/6, wraz z prawem własności budynku warsztatowo – socjalnego.

Sądy obu instancji ustaliły, że pozwana „Uzdrowisko K.” S.A. w K. posiadała prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej działki wraz z prawem własności budynku warsztatowo – socjalnego. Na parterze budynku znajdował się warsztat stolarski, pomieszczenia magazynowe, socjalne, garażowe i warsztat mechaniczny, natomiast dwa piętra wykorzystywane były jako pokoje hotelowe dla pracowników. Z powodami zawarto umowy najmu i część z nich dokonała adaptacji wnek na łazienki. Decyzją z 21 marca 2006 r. Prezydent Miasta K. umorzył postępowanie wywołane wnioskiem pozwanej o ustalenie warunków zabudowy w celu zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatowo – socjalnego z częścią hotelową na budynek mieszkalny. Pozwana nie uzyskała także zgody na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości funkcji mieszkalnej. W lipcu 2006 r. pozwana poinformowała najemców o zamiarze sprzedaży nieruchomości i złożyła propozycję jej kupna. Wobec odmowy, nieruchomość została sprzedana pozwanym L. i C. w dniu 27 grudnia 2006 r., w trybie przetargu publicznego, a w dniu 15 stycznia 2007 r. protokolarnie przekazana z zaznaczeniem, że na piętrze pierwszym i drugim mieszkają lokatorzy. Najemcy odmówili nabywcom zapłaty podwyższonego czynszu oraz przeprowadzenia się do innych mieszkań na czas remontu kapitalnego. W czerwcu 2008 r. nabywcy odcięli powodom energię elektryczną oraz ciepłą wodę i wyrokami Sądu Rejonowego z marca 2009 r. nakazano pozwanym przywrócenie stanu poprzedniego. W listopadzie 2008 r. pozwani C. i L. uzyskali decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na rozbiórkę budynku. W dniu 7 stycznia 2009 r. przedmiotowa nieruchomość została zbyta na rzecz K. Z.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że lokale zajmowane przez powodów nie są lokalami mieszkalnymi, a w konsekwencji brak jest podstaw do stosowania 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 (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 24 ze zm., dalej ustawa o zasadach zbywania mieszkań). Wskazując na treść art. 2 pkt 3 tej ustawy oraz art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej u.o.w.l.), stwierdził, że lokale te spełniają warunki ustawowe, bowiem samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. O samodzielności lokalu przesądza kryterium normatywne, a zatem brak zaświadczenia o samodzielności wydanego przez Prezydenta Miasta K. nie przeczy takiej ocenie. Ponadto z umów najmu wynika, że lokale zostały oddane powodom jako mieszkania zakładowe, są zatem objęte reżimem Prawa lokalowego. Sąd drugiej instancji wskazał nadto, że takiemu charakterowi lokali nie przeczy określenie przeznaczenia gruntu jako funkcji usługowej, bowiem w planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniona jest także funkcja mieszkaniowa jako przeznaczenie uzupełniające, zaś szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza funkcję mieszkaniową wyłącznie jako wbudowany lokal właściciela lub administratora w obiekty o funkcji podstawowej oraz dalsze użytkowanie istniejących mieszkań. Sąd Apelacyjny wskazał nadto, że budynek należy traktować jako budynek mieszkalny z uwagi na rzeczywiste wykorzystywanie go do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz przez wzgląd na intencję ustawodawcy wyrażającą się zamiarem uwolnienia przedsiębiorstw od ciężaru zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych załóg tych przedsiębiorstw, w imię nie hamowania procesów prywatyzacyjnych. Konsekwencją tego stanowiska było uznanie, że zastosowanie art. 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań i wobec nie przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości w trybie tej ustawy, zaskarżona umowa jest dotknięta sankcją nieważności. Sąd drugiej instancji uznał również, iż

umowa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w postaci potrzeby poszanowania godności człowieka, bowiem nabywcy w umowie oświadczyli, że nabywają nieruchomości na potrzeby działalności gospodarczej, a zatem lokatorzy nie mieli pewności co do trwałości ich praw obligacyjnych, a pozwana spółka nie podjęła żadnych działań celem ochrony nabytych przez nich praw.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.) pozwana „Uzdrowisko K.” SA w K. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, ewentualnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa. Zarzuciła naruszenie: - art. 2 pkt 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań przez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że pomieszczenia zajmowane przez powodów są lokalami mieszkalnymi i powodom przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia lokali; - art. 3 ust. 1 i 2 tej ustawy przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że skoro pomieszczenia zajmowane przez powodów są mieszkaniami w rozumieniu ustawy, to powodom przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia lokali w budynku; - naruszenie art. 2 ust. 2 i 3 u.o.w.l. przez przyjęcie, że pomieszczenia zajmowane przez powodów są mieszkaniami w rozumieniu ustawy o zasadach zbywania mieszkań, a konsekwencji powodom przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia lokali w budynku oraz naruszenie art. 58 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że zaskarżona umowa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w postaci ochrony godności człowieka.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawa skargi kasacyjnej przewidziana w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. wyróżnia dwie formy naruszeń prawa materialnego – błędne rozumienie treści lub znaczenia normy prawnej z punktu widzenia ustalonych reguł wykładni (błędna wykładnia) oraz błędne subsumowanie faktów ustalonych w procesie pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w hipotezie normy prawnej (niewłaściwe zastosowanie). Wzajemna relacja pomiędzy tymi naruszeniami w aspekcie wpływu na wynik sprawy najczęściej wyraża się stosunkiem zależności pomiędzy wadliwą

interpretacją normy prawnej jako przyczyną, a błędnym zastosowaniem normy prawnej jako skutkiem. Gdy wybór normy prawnej jest następstwem przyjęcia przez sąd określonej jej treści i uznania na tej podstawie, że konkretny stan faktyczny odpowiada abstrakcyjnemu stanowi normatywnemu, to w istocie sporna jest kwestia normy prawnej. Skarżący powinien zatem wskazać oddzielnie każdą z postaci naruszenia prawa materialnego i przytoczyć zarzuty odpowiednie do każdej z nich. Aczkolwiek konstrukcja zarzutów nie jest prawidłowa, bowiem skarżący zarzuca „błędą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie”, to z ich treści oraz uzasadnienia wynika, że pozwana Spółka zarzuca błędą wykładnię wskazanych przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, osoba uprawniona zachowuje prawo pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego położonego w budynku mieszkalnym w wypadku zbycia nieruchomości na rzecz innych osób, niż uprawnione. Pominięcie zasad zbywania lokali mieszkalnych, określonych w ustawie, powoduje skutek nieważności umowy. Z powyższego wynika, że w wypadku zbycia całej nieruchomości innym osobom, niż uprawnione, istnienie prawa pierwszeństwa osób zamieszkałych w budynku położonym na tej nieruchomości jest uzależnione od łącznego spełnienia trzech przesłanek – muszą być one osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy, lokal musi być lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy, a budynek musi mieć charakter budynku mieszkalnego.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 2 ust. 2 i 3 oraz art. 2 ust. 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań wskazać należy, że Sąd drugiej instancji skupił się na dokonaniu wykładni pojęcia „lokalu mieszkalnego”, odnosząc je prawidłowo do uregulowania zawartego w art. 2 ust. 2 u.o.w.l. Słusznie również wskazał, że jest uprawniony do dokonania oceny, czy jest to lokal samodzielny. Konsekwencją uznania w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży całej nieruchomości (art. 3 ust. 2), że lokale mieszkalne w budynku na niej położonym mają charakter samodzielny jest stwierdzenie, iż osobom je zajmującym służy prawo pierwszeństwa w zakupie lokalu. Ocena przesłanki samodzielności lokalu na gruncie ustawy o zasadach zbywania mieszkań musi być zatem taka sama w tym wypadku, jak i w wypadku badania, czy istnieją podstawy do stwierdzenia prawa

pierwszeństwa do zakupu mieszkania (art. 4 ust. 1). Stąd sąd badając przesłanki ustawowe ważności umowy, jest wprawdzie uprawniony do samodzielnego ustalenia, czy lokal nosi cechę samodzielności, ale musi brać pod uwagę wszystkie te dane dotyczące konkretnego lokalu, które podlegałyby badaniu w postępowaniu administracyjnym o wydanie zaświadczenia. O zaliczeniu lokalu do kategorii lokalu mieszkalnego przesądza kryterium normatywne, ale definicja lokalu zawarta w art. 2 ust. 2 u.o.w.l. ma charakter ogólny. Zgodnie z ustępem 5 i 6 tej ustawy, oceny czy dany lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym dokonuje się w oparciu o dokumentację techniczną budynku, a w razie jej braku zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 10 września 2010 r., II OSK 1357/09, niepubl.). W odniesieniu do przesłanek o charakterze technicznym uwzględnić należy przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr. 75, poz. 690 ze zm.), a zwłaszcza § 3, 4 oraz 90 i n. Wprawdzie art. 2 ust. 2 u.o.w.l. dopuszcza wyodrębnienie jednej izby, ale w takim wypadku wymaga zbadania w odniesieniu do każdego z lokali zamieszkałych przez powodów, czy mogą być wykorzystane na cele mieszkalne i spełniają warunki samodzielności lokalu. Kwestią jest bowiem, czy odpowiadają one kryteriom (wg stanu prawnego na datę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości) uznania pomieszczeń za przeznaczone na stały pobyt ludzi a także, czy istnieją wymagane pomieszczenia pomocnicze, a jeżeli nie, to czy ich brak ma znaczenie dla oceny przesłanki samodzielności. Ocena przesłanki samodzielności powinna uwzględniać treść wskazanych wyżej norm prawnych

Nie została wyjaśniona przez Sąd drugiej instancji kwestia, czy powodowie są osobami uprawnionymi. Nie jest bowiem wystarczające stwierdzenie w kontekście dokonania wykładni pojęcia „lokal mieszkalny”, że sporne lokale zostały oddane powodom jako mieszkania zakładowe, a zatem są objęte reżimem Prawa lokalowego. Definicja zawarta w art. 2 ust. 2 ustawy o zasadach zbywania mieszkań wyznacza dwie kategorie osób uprawnionych. Pierwszą kategorią są najemcy zajmujący mieszkanie na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Jak słusznie podnosi skarżący, z umów

najmu wynika, że zostały one zawarte na czas trwania stosunku pracy. Oceny zatem wymagało, czy takie postanowienie umowne oznacza zawarcie umowy na czas oznaczony, czy nieoznaczony, bądź czy doszło do przekształcenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony w umowę na czas nieoznaczony. Nie wiadomo nadto, czy wszyscy powodowie są nadal pracownikami pozwanej spółki, czy też część z nich stosunek ten zakończyła i jaki stosunek cywilnoprawny wiąże ich z właścicielem budynku.

Drugą kategorią osób uprawnionych są osoby, z którymi przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy. Umowy najmu złożone do akt z powodami zawarto w 2000 roku. Określają one mieszkania jako zakładowe przydzielone na podstawie decyzji zakładu pracy. Po wejściu w życie z dniem 12 listopada 1994 r. ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) pojęcie mieszkania zakładowego, zdefiniowane w art. 55 prawa lokalowego z 1974 r. w brzmieniu nadanym przez ustawę z 16 lipca 1987 r. (Dz. U. nr 21, poz. 124), utraciło znaczenie prawne, bowiem ustawa ta zlikwidowała szczególny status mieszkań zakładowych. Uprawnienia w zakresie korzystania z dotychczasowych mieszkań zakładowych określił art. 58 ust. 1 ustawy stanowiąc, że umowy najmu tych mieszkań, bez względu na ich treść stają się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nieoznaczony chyba, że najem również po wejściu ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy – w takim wypadku staje się najmem na czas oznaczony. W konsekwencji, wszystkie osoby posiadające przed dniem 12 listopada 1994 r. umowy najmu na czas oznaczony, zostały uznane za osoby uprawnione do preferencyjnego zakupu mieszkań, natomiast poza zakresem ustawy pozostali pracownicy, którzy zawarli umowy najmu związane ze stosunkiem pracy na czas oznaczony po tej dacie. Podstawą zawierania tych umów nie były przepisy ustawy Prawo lokalowe, lecz art. 6 ustawy o najmie i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994 r. obowiązującej do dnia 10 lipca 2001 r., tj. do daty wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. Nr 71, poz. 733). Umowy tego typu zawierane w warunkach obowiązywania ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych pełniły odmienną funkcję, umożliwiając

zakładowi pracy zakwaterowanie pracowników, których charakter pracy wymaga wynajmowania określonego lokalu. O ile zatem umowy nie uległy przekształceniu z umów najmu na czas oznaczony związanych ze stosunkiem pracy na umowy najmu na czas nieoznaczony, brak jest podstaw do uznania najemcy legitymującego się taką umową, za osobę uprawnioną.

Słusznie zarzuca nadto skarżąca naruszenie art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, kwestionując dokonaną wykładnię pojęcia „budynek mieszkalny”. Nie jest wystarczające stwierdzenie Sądu Okręgowego, że o takim charakterze budynku przesądza wyłącznie rzeczywisty sposób jego użytkowania. Ustawa o zasadach zbywania mieszkań nie definiuje pojęcia „budynku mieszkalnego”. Takiej definicji nie zawiera również ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, natomiast odnosi się do tej kwestii rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych (Dz. U. z 1999 r., Nr 112, poz. 1317 ze zm.), które w części III Szczegółowy podział środków trwałych określa budynki mieszkalne jako obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Jest to zatem kryterium funkcjonalne i ocena charakteru budynku musi być oparta na rzeczywistych ustaleniach co do zakresu jego wykorzystywania do celów mieszkalnych oraz do innych celów. W przypadku budynków o różnym przeznaczeniu decyduje bowiem główne jego przeznaczenie. Ponadto budynek musi odpowiadać pojęciu obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy prawo budowlane. Powołanie się przez sąd drugiej instancji na intencje ustawodawcy co do uwolnienia przedsiębiorstw od ciężaru zaspokajania potrzeb mieszkaniowych załóg, w imię nie hamowania procesów prywatyzacyjnych, poprzez przytoczenie uzasadnienia wyroku SN z 9 stycznia 2002 r., V CKN 622/00, (niepubl.) jest o tyle nietrafne, że zapadło ono na tle odmiennego stanu faktycznego i prawnego, bowiem przedmiotem sprawy było przekazanie budynku przez przedsiębiorstwo państwowe na rzecz Gminy na podstawie ustawy z dnia 12 października o zasadach przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.). W sprawie niniejszej jest natomiast kwestionowana umowa, którą przedsiębiorstwo sprzedało nieruchomości na rzecz osoby fizycznej.



Ponownego rozważenia wymaga także sprzeczność zawartej umowy sprzedaży w świetle art. 58 § 2 k.c. Zastosowanie tej normy prawnej wymaga w każdym konkretnym wypadku szczegółowej analizy kontekstu faktycznego, a zatem w sprawie niniejszej zarówno okoliczności poprzedzających zawarcie umowy, jak i jej treści oraz skutku dla obu stron procesu. Istotna będzie między innymi przyczyna sprzedaży nieruchomości przez pozwaną spółkę, działania podjęte przez nią przed sprzedażą, ocena działań powodów oraz skutki umowy lub jej nie zawarcia dla obu stron. Mieć należy na uwadze, że zastosowanie tej normy prawnej będzie miało miejsce wówczas, gdy przeprowadzone postępowanie nie da podstaw do zastosowania ustawy o zasadach zbywania mieszkań, a zatem w sytuacji uznania, że zajmowane przez powodów mieszkania nie są lokalami mieszkalnymi, lub nie znajdują się w budynku mieszkalnym, lub gdy powodowie nie okażą się osobami uprawnionymi. Zważywszy na zawarte umowy najmu powodowie podlegają ochronie w granicach określonych przez ustawę o ochronie lokatorów. Wszystkie te okoliczności powinny być brane pod uwagę przy ocenie celu stron umowy, a zwłaszcza, czy obejmował on rezultat wskazany przez Sąd drugiej instancji, tj. pozbawienie lokatorów praw obligacyjnych.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.