

Sygn. akt I A Ca 230/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Lamparska (spr.)
Sędziowie:	SSA Janusz Kaspryszyn SSA Tadeusz Nowakowski
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **K. H. i A. Ś.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 8 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 1444/10

1. **oddala apelację;**
2. **nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;**
3. **zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego (...) na rzecz adw. B. P. 5.400 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym orzeczeniem Sąd I Instancji oddalił powództwo powódki, ostatecznie sprecyzowane jako żądanie stwierdzenia na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, że przy sprzedaży mieszkania położonego we W., przy ul. (...) pozwanym doszło do naruszenia przysługującego jej prawa pierwszeństwa do nabycia mieszkania zakładowego.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach:

Decyzją z dnia 27.11.1950 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej we W. przydzieliło J. P. lokal znajdujący we W. przy ul. (...). W dniu 1.04.1995 r. Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady (...) we W. jako wynajmujący a K. P. jako najemca,

zawarli na czas nieokreślony umowę najmu lokalu znajdującego we W. przy ul (...). Powódka zatrudniona była w Przedsiębiorstwie Państwowym Zakłady (...) we W. w okresie od 25.04.1955 r. do 28.02.1979 r., a z dniem 1.03.1979 r. przeszła na emeryturę. W dniu 6.10.1997 r. złożyła w Zakładach (...) S.A. oświadczenie o chęci nieodpłatnego nabycia akcji prywatyzowanego zakładu. Pismem datowanym na dzień 15.11.1997 r. Zakłady (...) S.A. złożyły powódce ofertę sprzedaży lokalu znajdującego we W. przy ul . (...) za cenę 15.632 zł. Wskazano, że odpowiedź na ofertę należy zgłosić w terminie 21 dni, a jej brak traktowany będzie jako rezygnacja z wykupu. Powódka wniosowała o umożliwienie jej nabycia mieszkania na raty. Uzyskała odpowiedź, że nie przewiduje tego regulamin oraz informację, że ostateczny termin wykupu upływa z dniem 16.01.1998 r. Dopiero obowiązujące w okresach 16.03.2000 r. – 30.06.2000 r. i 17.01.2001 r. – 31.12.2001 r. regulaminy (...) S.A. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem użytkowania wieczystego gruntu wskazywały na możliwość sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych na raty. Pismem datowanym na 30.05.2000 r. powódka oświadczyła, że wyraża wolę skorzystania z prawa pierwokupu mieszkania, a nabycie powinno nastąpić za zaliczeniem bonifikaty z tytułu 50-letniego zasiedlenia. Pismem datowanym 5.04.2001 r. powódka została poinformowana przez (...) S.A., że w odpowiedzi na jej wniosek z dnia 22.02.2001 r. w sprawie przeniesienia własności mieszkania, spółka nie może przenieść na jej rzecz własności w oparciu o przepis art. 3 ustawy z dnia 14.04.2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, bo (...) S.A. są spółką akcyjną, której właścicielami 100 % akcji są osoby fizyczne, a Skarb Państwa nie posiada żadnych akcji.

Nieruchomość przy ul . (...) została zbyta przez (...) S.A. na rzecz K. H. i A. Ś. w dniu 22.06.2001 r. Powódka została poinformowana przez zbywającego, że nowi właściciele przejęli wszystkie należności i zobowiązania wynikające z zawartej umowy najmu lokalu. Powódka nadal zajmuje lokal na podstawie umowy najmu.

Przy tak poczynionych ustaleniach Sąd I Instancji uznał powództwo za niezasadne.

Sąd I Instancji wskazuje, że w sprawie pozostawało poza sporem, że powódka K. P. była długoletnią najemczynią mieszkania przy ul . (...) we W., które stanowiło wcześniej mieszkanie zakładowe, będące w zarządzie, a następnie stanowiące własność Przedsiębiorstwa Państwowego Zakłady (...) we W.. Powódka nadal najmuje to mieszkanie, zaś budynek przy ul . (...) stanowi aktualnie własność pozwanych K. H. i A. Ś..

Dalej , Sąd I Instancji powołując art. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 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 wskazuje, że został tam uregulowany sposób sprzedaży dawnych mieszkań zakładowych. W ust. 1 artykuł ten stanowi, że o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej. Sąd I Instancji podnosi zatem, że okoliczność zawiadomienia K. P. na piśmie o przeznaczeniu jej mieszkania do sprzedaży, po 7.02.2001 r. powinni wykazać pozwani, jako wywodzący z niej skutki prawne (art. 6 k.c.). Jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd, (...) S.A. dokonało sprzedaży budynku, w którym znajdował się lokal mieszkalny najmowany przez powódkę w dniu 22.06.2001 r. Pozwani nie wykazali, żeby przed zbyciem nieruchomości, w której znajdował się lokal mieszkalny powódki, zbywca dokonał przewidzianego w art. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. zawiadomienia K. P. o przeznaczeniu budynku do sprzedaży, a powódka z tego prawa nie skorzystała. W ocenie Sądu I Instancji prawo pierwszeństwa przysługujące powódce zostało zatem naruszone.

Mimo takiego ustalenia Sąd Okręgowy wskazuje , że przesądzenie, iż wobec powódki doszło do naruszenia prawa pierwszeństwa, nie oznacza jednak uwzględnienia powództwa, a to z uwagi na treść art. 4 ust. 7 ustawy z 7 lipca 2005 r. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa bowiem, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2. Ustawa weszła w życie w dniu 19.09.2005 r., zatem termin do wniesienia pozwu upłynął w dniu 19.09.2008 r. Pozew zaś wniesiono 7.07.2010 r. a zatem jak to wskazuje Sąd I Instancji prawo pierwokupu przedmiotowego lokalu wygasło. W ocenie Sądu I Instancji oznacza to , że powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu niniejszej sprawy.

W dalszej części uzasadnienia Sąd I Instancji w związku z zarzutem powódki co do sprzeczności podnoszonego zarzutu upływu trzyletniego terminu z treścią art. 5 k.c. wskazuje na różnice pomiędzy terminem przedawnienia a terminem zawitym konkludując, że użyte w przepisie sformułowanie „prawo pierwokupu wygasa” oznacza definitywną utratę uprawnienia, którą Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu, w odróżnieniu od terminu przedawnienia, którego wpływ Sąd uwzględnia jedynie w razie zgłoszenia przez stronę odpowiedniego zarzutu.

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację wniosła powódka, która zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 5 k.c., wyrażające się w uznaniu, że zasady współzycia społecznego nie mogą być podstawą do nie uwzględnienia upływu terminu zawitego w sytuacji, gdy doszło do rażącego pokrzywdzenia osoby uprawnionej;

2. naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że:

a) powódka nie posiada interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia stwierdzającego naruszenie jej prawa pierwszeństwa do nabycia lokalu, pomimo ustalenia, że prawo pierwszeństwa o którym mowa, zostało naruszone,

b) powódce nie przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu spornego lokalu z racji niewytoczenia powództwa w trzyletnim terminie liczonym od wejścia w życie ustawy z dnia 7.07.2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. Nr 157, poz. 1315).

Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie jest zasadna.

Przede wszystkim wskazać należy, że stan faktyczny niniejszej sprawy był w zasadzie bezsporny a zatem stanowi także podstawę orzekania przez Sąd Apelacyjny.

Sąd I Instancji nie rozważył jedynie jednego z zarzutów pozwanych a to, że w dniu 7 lutego 2001 r. a więc w dacie wejścia w życie 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, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych, zbywca przedmiotowego mieszkania nie należał do wymienionych przez tą ustawę podmiotów. Zarzut ten wprawdzie z uwagi na zaakceptowany przez Sąd II Instancji sposób rozstrzygnięcia wymyka się z zakresu kontroli odwoławczej, ale rozstrzygając ten problem wydaje się, że wystarczy odwołać się do art. 2 ust. 1 a pkt c cytowanej ustawy.

Przechodząc zatem do oceny zarzutów apelacji to w ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło do naruszenia art. 5 k.c.

W sprawie poza sporem pozostaje okoliczność, że niniejsze powództwo zostało wniesione z naruszeniem terminu wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wyraźnie określa ramy czasowe, w którym możliwe jest wniesienie pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, uzależniając realizację prawa pierwokupu od stwierdzenia naruszenia prawomocnym orzeczeniem sądu. Określa także skutki niewniesienia powództwa stanowiąc, że przyznane niniejszą ustawą prawo pierwokupu wygasa, jeżeli w okresie trzech lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego. Słusznie natomiast Sąd I Instancji przesądza, że nie jest możliwe powołanie się w tej sytuacji na sprzeczność zarzutu pozwanych wskazujących na upływ tego terminu z zasadami współzycia społecznego.

Powołany przepis art. 5 k.c. jest najważniejszym z przepisów zawierających klauzule generalne. Stanowi on, że treść (granice) wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące

poszczególne uprawnienia, ale także zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Taki jest sens zawartego w przepisie sformułowania, że działanie lub zaniechanie formalnie zgodne z treścią prawa podmiotowego, lecz sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie podlega ochronie. Takie działanie czy zaniechanie nazywa się tradycyjnie nadużyciem prawa. W konsekwencji zatem kolizję wartości przejawiającej się w pewności stosunków prawnych, chronionej instytucją przedawnienia oraz wartości, jaką stanowi prawo pokrzywdzonego do uzyskania ochrony prawnej naruszonego dobra, można w wyjątkowych wypadkach rozwiązywać przy pomocy klauzuli zawartej w art.5 k.c.

Jak natomiast słusznie wskazuje Sąd I Instancji w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z przedawnieniem ale z prekluzją. Odwołując się zatem do treści uzasadnienia Sądu I Instancji należy za nim powtórzyć, że prekluzja i jej skutki dla rozstrzygnięcia sprawy nie są zależne od jakichkolwiek działań podmiotu, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie. Nie można zatem uznać za dopuszczalne dokonywania oceny skutków upływu terminu zawitego w świetle art. 5 k.c. Dopuszczenie bowiem stosowania art. 5 k.c. mogłoby zniweczyć cel ustanowienia prekluzji, jakim jest zachowanie rygoryzmu skutku upływu terminu. Ponadto, skoro skutkiem upływu terminu zawitego jest wygaśnięcie uprawnienia z mocy ustawy, w razie zastosowania przez sąd konstrukcji nadużycia doszłoby do ponownego nabycia prawa, czyli jak to słusznie wskazuje Sąd I Instancji prawo to byłoby niejako na nowo przyznawane przez Sąd. Argumentację tę Sąd rozpoznający sprawę w pełni podziela. Nawet gdyby pełnomocnik pozwanych nie wskazał na upływ trzyletniego terminu, to Sąd miałby obowiązek jego uwzględnienia.

Sądowi Apelacyjnemu znane są oczywiście poglądy Sądu Najwyższego wyrażone w zacytowanych w apelacji orzeczeniach, o możliwości stosowania do terminu zawitego art. 5 k.c., ale niewątpliwie są to poglądy odosobnione, dotyczyły innego stanu faktycznego i nie mogą znaleźć zastosowania do niniejszej sprawy. Nie może być także argumentem na usprawiedliwienie w naruszeniu terminu do wniesienia powództwa o stwierdzenie naruszenia prawa, wykładnia dokonana przez Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniu z dnia 7 grudnia 2009 r., IV CSK 282/09 oraz w orzeczeniu z dnia 22 lipca 2010 r., I CSK 19/10, o ramach czasowych stosowania ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. Skoro zatem termin do wniesienia powództwa upłynął bezskutecznie, to zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości prawo pierwokupu wygasa.

Co do dalszych zarzutów apelacji to wskazać należy, że Sąd I Instancji ustala okoliczność przysługiwania powódce prawa pierwszeństwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., ale wskazuje, że nie przysługuje jej na mocy ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. prawo pierwokupu.

Słusznie zatem Sąd I Instancji ocenia, że w sytuacji wygaśnięcia prawa pierwokupu powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że naruszono jej prawo pierwszeństwa. Zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. także zatem nie jest zasadny. Na skutek wygaśnięcia prawa pierwokupu, powódka nie posiada już interesu prawnego koniecznego w trybie powództwa o ustalenie. Wyrok sądowy byłby niezbędny powódce jedynie wtedy, gdyby mogła zrealizować swoje uprawnienie, które jak wyżej wskazano wygasało.

Mając na rozwadze powyższe apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. Jest to bowiem przewidziany w nim szczególnie uzasadniony przypadek możliwości odstąpienia od obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu. Sąd Apelacyjny stosując ten przepis miał na rozwadze zarówno sytuację życiową powódki jak i nieprecyzyjne przepisy prawne regulujące kwestie mieszkań zakładowych.

bp