

Sygn. akt I ACa 1278/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o złożenie oświadczenia woli ewentualnie o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 25 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 1338/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1278/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo W. S. przeciwko Gminie Miejskiej K. o złożenie oświadczenia woli, iż Gmina Miejska K. oświadcza, że sprzedaje powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w K. przy ul. (...) na preferencyjnych warunkach z zastosowaniem 95 % bonifikaty wynikającej z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...). Uwzględniono natomiast żądanie o ustalenie, że powodowi - w przypadku sprzedaży przez pozwaną tego lokalu - przysługuje prawo do jego nabycia po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, pomniejszonej o 95 %, wynikającej z przepisów wyżej wymienionej ustawy. Koszty procesu

pomiędzy stronami zniesiono, zaś od pozwanej sąd nakazał pobrać kwotę 5320 zł tytułem opłaty sądowej od zasądzonego roszczenia.

Sąd Okręgowy ustalił, że dziadek powoda S. G. był pracownikiem (...) od 7 lipca 1945 r. do 31 sierpnia 1971 r. Mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w K. zostało mu przyznane na podstawie umowy o przydział mieszkania służbowego z dnia 12 czerwca 1957 r. Powód w tym lokalu mieszkał wraz ze swoimi rodzicami i dziadkami od urodzenia do śmierci swojej matki, kiedy miał 3,5 roku. Po śmierci matki zamieszkał ze swoim ojcem w O. a w roku 1984 wrócił do K. na studia i na nowo zamieszkał w mieszkaniu nr (...) wraz z dziadkami. Mieszkanie to stanowiło jego centrum życiowe, tam spał, jadł posiłki, uczył się, później opiekował się dziadkiem, który tego potrzebował. Babcia powoda zmarła w 1987 r. a dziadek - 16 maja 1993 r. Powód zamieszkiwał w lokalu nr (...) jeszcze przez ponad rok po śmierci dziadka. (...) wstrzymywały się z zawarciem z powodem umowy najmu lokalu nr (...) do czasu znalezienia dla niego mniejszego mieszkania, które mogłoby przysługiwać osobie samotnej. Na mocy decyzji Urzędu Miasta K. z 9 września 1994 r. powodowi przyznany został lokal nr (...) w tym samym budynku, tj. przy ul. (...). W dniu 25 kwietnia 2007 r. powód zawarł umowę najmu lokalu nr (...) z Gminą Miejską K. i mieszka tam do chwili obecnej.

(...) S.A. z 29 lipca 2003 r. powód został zawiadomiony o przeznaczeniu zajmowanego przez niego lokalu do sprzedaży i przewidywanym jej terminie. Sprzedaż lokali przejętych od (...) była kontynuowana przez pozwaną na zasadach wynikających z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz. U. Nr 84 poz. 948 z późn. zm.). Powód pismami w 2013 r. został poinformowany m. in., że przysługuje mu pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu na zasadach preferencyjnych przewidzianych w art. 44 ust. 2 ustawy, tj. z bonifikatą w wysokości 3 % za każdy pełny rok najmu mieszkania od (...), w przypadku, gdy odpowiednie organy pozwanej przeznaczą lokal do zbycia. Wskazano również na brak zdaniem pozwanej podstaw do stosowania bonifikaty w innej wysokości.

Sąd Okręgowy uznał, że zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 1 i 2 wspomnianej wyżej ustawy „komercjalizacyjnej” z 2000 r. prawo do nabycia lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które zajmują ten lokal na podstawie umowy najmu oraz po śmierci najemcy, jeżeli są osobami wymienionymi w art. 691 § 1 i 2 k.c. Ustęp 1a tego przepisu stanowi, że uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje osobom bliskim również w stosunku do lokalu, którego prawo najmu osoby te uzyskały w zamian za lokal dotychczas zajmowany w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika (...).

Dziadek powoda zmarł 16 maja 1993 r., a zatem dla oceny, czy powód wstąpił w stosunek najmu po swoim dziadku zastosowanie miał art. 691 k.c. w brzmieniu z daty śmierci S. G.. Zgodnie z ustaloną wykładnią tego przepisu, akceptowaną przez sąd I instancji należało przyjąć, że powodowi przysługuje prawo do nabycia lokalu mieszkalnego. Zajmował on bowiem lokal mieszkalny po śmierci swojego dziadka jako jego wnuk, czyli osoba najbliższa najemcy (art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r.), a zgodnie z art. 42 ust. 1a ustawy komercjalizacyjnej uprawnienie to przysługuje mu również w stosunku do lokalu nr (...), gdyż uzyskał go w zamian za lokal nr (...) zajmowany w dniu śmierci S. G.. Ustawodawca przyjął tutaj swoistego rodzaju kontynuację umowy najmu poprzedniego lokalu.

Co do zasadności żądań powoda sąd wskazał, że zgodnie z art. 42 ust. 4 cytowanej ustawy osobom uprawnionym do wstąpienia w stosunek najmu przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w ustawie. W myśl art. 43 ust. 1 ustawy o przeznaczeniu do sprzedaży lokali mieszkalnych (...) SA zawiadamia na piśmie osoby, o których mowa w art. 42, wyznaczając trzymiesięczny termin na złożenie pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej. (...) SA dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze umowy, na wniosek osoby, o której mowa w art. 42 ustawy (art. 44 ust. 1 ustawy). Osoby, którym przysługuje prawo pierwszeństwa z art. 42 ust. 4 ustawy komercjalizacyjnej mogą te prawa realizować dopiero wtedy, gdy (...) podejmie decyzję o sprzedaży lokali i wdroży procedurę przewidzianą w art. 43 ustawy. Przepis ten jednak przy najszerszej wykładni, nie może stanowić podstawy do kreowania po stronie uprawnionego nabywcy roszczenia o sprzedaż lokalu. Wobec powyższego powództwo główne zostało oddalone.

W niniejszej sprawie powód został zawiadomiony przez (...) o przeznaczeniu przedmiotowego do sprzedaży, określono cenę lokalu, ale nie doszło do ustalenia wysokości bonifikaty, która miałaby wpływ na cenę ostateczną. Był to punkt sporny pomiędzy stronami.

W tej sytuacji aktualizowało się roszczenie ewentualne o ustalenie wysokości bonifikaty, jaka miałaby przysługiwać powodowi w wypadku sprzedaży przedmiotowego lokalu. Powód wykazał interes prawny w ustaleniu na podstawie art. 189 k.p.c., pozwana bowiem zaprzeczyła, że przysługuje mu prawo do uwzględnienia okresu pracy lub najmu jego dziadka zamiast okresu najmu powoda. Wynikało to z tego, że pozwana negowała, aby powód wstąpił w stosunek najmu po śmierci dziadka. Tymczasem jak ustalił sąd, powód wstąpił w stosunek najmu po S. G., swoim dziadku. Zgodnie z art. 44 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy komercjalizacyjnej z 2000 r., sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, pomniejszonej o 6% za każdy rok pracy najemcy w (...), (...) SA oraz o 3 % - za każdy rok najmu mieszkania od (...) albo (...) SA łącznie – nie więcej jednak niż o 95 %. Dziadek powoda był zatrudniony w (...) od 7 lipca 1945 r. do 31 sierpnia 1971 r., natomiast mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w K. najmował od 12 czerwca 1957 r. do 16 maja 1993 r. W przepisie ust. 4 i 5 art. 44 ustawodawca przyjął, że na wniosek osoby, o której mowa w art. 42 ust. 1 pkt 2 (a więc osoby, która wstąpiła w stosunek najmu) uwzględnia się zamiast jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu osób o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 – 5 oraz, że na wniosek osoby uprawnionej, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu uwzględnia się okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy. W tym wypadku korzystniejsze było przyjęcie okresów najmu i pracy dziadka powoda. Z tych względów sąd uwzględnił roszczenie ewentualne powoda na podstawie art. 189 k.p.c. i wskazanych wyżej przepisów ustawy „komercjalizacyjnej”.

Apelację od tego wyroku w zakresie, w jakim uwzględniono żądanie wniosła pozwana, domagając się zmiany orzeczenia poprzez oddalenie żądania ewentualnego oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Apelująca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków, które z niego nie wynikają i błędną ocenę zeznań świadków i powoda. Zarzucono także naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że powodowi przysługiwał interes prawny w ustaleniu prawa do bonifikaty w wysokości 95 %, naruszenie art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w 1993 r. poprzez zastosowanie i przyjęcie, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) po swoim dziadku. Na wypadek, gdyby sąd te zarzuty uznał za bezzasadne, zarzucono także naruszenie art. 42 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 44 ust. 4 i 5 ustawy o komercjalizacji (...) poprzez ich zastosowanie do ustalenia bonifikaty w wysokości 95%, podczas gdy przepisy te miałyby zastosowanie wyłącznie, gdyby powód zajmował nadal lokal nr (...) i chodziłoby o nabycie lokalu nr (...).

Zdaniem apelującej powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w rozumieniu art. 189 k.p.c. i zachodzi co najwyżej subiektywna (z punktu widzenia powoda) potrzeba ochrony prawnej, wynikająca z jego błędnej oceny sytuacji. Gdyby zaś uznać, że interes ten istnieje, to roszczenie ewentualne winno ulec oddaleniu wobec niewstąpienia przez powoda w stosunek najmu po dziadku (nie spełnił przesłanki wspólnego zamieszkiwania). Ponadto sąd przeoczył, że lokal nr (...) był mieszkaniem zakładowym a szczególne przepisy w prawie lokalowym wyłączały stosowanie art. 691 k.c. i co za tym idzie – art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy komercjalizacyjnej.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie za przyznaniem kosztów procesu w instancji odwoławczej i podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Po pierwsze wypowiedzieć się należy co do kwestii interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa ewentualnego.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. Zdaniem apelującej powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, iż w razie sprzedaży lokalu przysługiwać mu będzie bonifikata w wysokości 95 %. Pozwana wskazuje, że brak

interesu prawnego występuje wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani bezpośrednio zagrożona przez pozwanego. Tymczasem jak wynika z ustaleń sądu, już w 2003 r. (...) informowała powoda o przeznaczeniu lokalu nr (...) do sprzedaży, zaś w ostatnich 2 latach prowadzona jest korespondencja z pozwaną w przedmiocie wyliczenia stosownej bonifikaty. Sporna pomiędzy stronami pozostaje właśnie wysokość tej bonifikaty, pozwana bowiem nie uznaje za zasadną argumentacji powoda w tej kwestii. Powód nie chce przystać na wysokość bonifikaty – a w konsekwencji na cenę lokalu – proponowaną przez pozwaną a wyliczoną w oparciu o jego własne, nie wynikające z sytuacji jego dziadka, uprawnienie. Bez przesądzenia tej kwestii powód nie będzie mógł skorzystać z przysługującego mu prawa pierwszeństwa przy bonifikacie w wysokości 95 % ceny, bo takiej pozwana nie proponuje. W takim wypadku procedura sprzedaży lokalu może nie zakończyć się pozytywnym dla powoda efektem. Interes prawny powoda w ustaleniu okoliczności opisanej w żądaniu ewentualnym niewątpliwie zatem istnieje.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów, zacząć trzeba od tych dotyczących naruszeń prawa procesowego. Tylko bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny wraz z właściwą oceną dowodów może stać się podstawą prawidłowych rozważań prawnych. Strona pozwana zarzuca, że sąd niewłaściwie ocenił, a następnie wyprowadził niewłaściwe wnioski z dowodów w postaci zeznań świadków E. Ż. i P. M. oraz samego powoda. Zarzut ten jest bezzasadny. Zaznaczyć należy przede wszystkim, że świadkowie i powód składali zeznania na okoliczność czy powód mieszkał ze swoim dziadkiem w chwili jego śmierci. To jest bowiem okoliczność istotna z punktu widzenia art. 42 ustawy komercjalizacyjnej i art. 691 k.c. Ten ostatni przepis – jak słusznie zauważa sąd I instancji, winien być stosowany w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci najemcy – w tym wypadku zatem w brzmieniu aktualnym na maj 1993 r. Słuszne jest też stanowisko sądu, że powód jako wnuk mieścił się w gronie osób bliskich, o jakich mowa w tym przepisie. Nie mają znaczenia okoliczności związane z opieką powoda nad dziadkiem, bowiem w odniesieniu do bliskich art. 691 k.c. nie wprowadzał opieki nad najemcą jako przesłanki mającej wpływ na wstąpienie w najem. Tymczasem właśnie na okoliczność związaną z opieką pozwana kładzie nacisk. Nie można się zgodzić z wyrażonym w apelacji stanowiskiem, że w mieszkaniu swojego dziadka powód jedynie przebywał w celu jedzenia posiłków, spania oraz uczenia się. Wszak te właśnie czynności składają się na to, co mieści się w pojęciu „zamieszkiwania” – przebywania stale w miejscu, gdzie człowiek spełnia swoje podstawowe funkcje życiowe. Trudno zatem te czynności określić słowem „jedynie”. Nawet drobne nieścisłości w zeznaniach świadków, dotyczących wszak okoliczności sprzed kilkudziesięciu lat, nie mogą w opinii sądu odwoławczego spowodować w niniejszej sprawie skutecznego podważenia ustalenia, że powód ze swoim dziadkiem mieszkał. Trzeba brać pod uwagę i to, że już po studiach powód nadal pozostał z dziadkiem w jego mieszkaniu – od ukończenia studiów do śmierci dziadka minęło kilka kolejnych lat. Także fakt, że po tej śmierci nie było żadnych wątpliwości co do tego, iż powód był osobą mieszkającą ze S. G. i pozostałą w mieszkaniu, do którego S. G. miał tytuł, ma znaczenie. Nie kwestionowano przecież wówczas – bezpośrednio po śmierci najemcy, kiedy stan faktyczny niewątpliwie był znany wynajmującemu – legitymacji powoda do tego, by pozostał on w mieszkaniu najemcy lub (wobec norm powierzchniowych) zaproponować mu lokal mniejszy, co faktycznie miało miejsce. Zdaniem Sądu Apelacyjnego sąd I instancji z zebranego materiału dowodowego wyprowadził prawidłowy wniosek, iż powód mieszkał ze swoim dziadkiem aż do jego śmierci. Był zatem osobą, o jakiej mowa w art. 691 § 1 k.c., tak jak tego wymaga art. 42 ustawy komercjalizacyjnej.

Wobec powyższej argumentacji za niezasadny uznać należy także zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 691 k.c. Powód wykazał bowiem, a sąd prawidłowo ustalił, że powód w mieszkaniu nr (...) mieszkał w chwili śmierci jego dziadka.

Niezasadne są wreszcie zarzuty naruszenia przepisów ustawy komercjalizacyjnej. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela poglądy sądu I instancji a wykładnię przepisów uznaje za prawidłową. Nie ma zatem potrzeby powtarzania jej w tym miejscu. Zaznaczyć tylko należy, że apelującej umknęło brzmienie ust. 1a art. 42 ustawy komercjalizacyjnej, dotyczącego osób bliskich w stosunku do lokalu, którego prawo najmu uzyskały w zamian za lokal dotychczas zajmowany w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika (...). Tak właśnie było w wypadku powoda, któremu w zamian za lokal (...), za duży dla niego wobec norm powierzchniowych, zaproponowano lokal nr (...). Okoliczność ta nie była przez pozwaną kwestionowana. Tak więc znajduje zastosowanie w przypadku powoda możliwość wyboru

przezeń pomiędzy uprawnieniem wykorzystania do obliczenia bonifikaty okresu własnego najmu a uprawnieniem do wykorzystania okresu pracy lub najmu dziadka. Niewątpliwie czas pracy i najmu lokalu przez dziadka powoda jest korzystniejszy (tak jak o tym mówi art. 44 ust 5 ustawy komercjalizacyjnej).

Zupełnie bezpodstawny jest zarzut zawarty w ostatnim akapicie apelacji (że powód nie wykazał, by był zatrudniony w jednostkach wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 3-5. Powód przecież opiera swoje powództwo nie na fakcie, że był pracownikiem, lecz na tym, że był osobą bliską zmarłego najemcy. Także zarzut (w tym samym akapicie), że dziadek powoda nie zamieszkiwał w lokalu nr (...) postawiony został z pominięciem treści ust. 1a art. 42 ustawy komercjalizacyjnej, o czym była już mowa wyżej.

Nie mogą odnieść skutku wywody pozwanej oparte na treści prawa lokalowego w zakresie dotyczącym mieszkań zakładowych. Trzeba pamiętać, że ustawa o komercjalizacji (...), późniejsza niż prawo lokalowe jest ustawą, w której szczegółowo i kompleksowo uregulowano kwestie dotyczące mieszkań „kolejowych”. Przepis art. 691 k.c. jest celowo przywołany w art. 42 ustawy komercjalizacyjnej dla zakreślenia kręgu osób uprawnionych do nabycia lokalu po zmarłym pracowniku (...). Nie ma żadnych podstaw, by w tym zakresie odwoływać się do treści art. 55 prawa lokalowego z 1987 r.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.