

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 585/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i Z. S.

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 lutego 2020 r. sygn. akt I C 1818/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. ustala, że powodom E. S. i Z. S. - w przypadku sprzedaży przez pozwaną Gminę Miejską (...) lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. - przysługuje prawo do jego nabycia po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami pomniejszonej o 95 %;

II. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej (...) na rzecz powodów E. S. i Z. S. kwotę 10.988,50 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. oddala apelację strony pozwanej;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 9.297 zł (dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 585/20

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 16 listopada 2021 r.

Wyrokiem z 7 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że powodom E. S. i Z. S. - w przypadku sprzedaży przez pozwaną Gminę Miejską (...) lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. - przysługuje prawo do jego nabycia po cenie ustalonej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami pomniejszonej o 30%; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że:

- sporny lokal został przydzielony dziadkowi powoda – E. K., jako mieszkanie służbowe 24 lipca 1962 r.; w latach 1946-1977 E. K. był pracownikiem (...); zmarł(...)

- po śmierci najemcy w lokalu pozostał wnuk - powód, który w 1994 r. podjął starania o uregulowanie stanu prawnego zajmowanego przez siebie lokalu i w tym celu wytoczył przed powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, które zostało oddalone wyrokiem z 25 lipca 1994 r. przy przyjęciu, że sporny lokal miał charakter mieszkania zakładowego i zgodnie z przepisami prawa lokalowego nie mógł być objęty wstąpieniem w prawa najmu przez osoby bliskie uprawnionego;

- 31 stycznia 1995 r. została zawarta przez powoda z (...) Oddział (...) umowa najmu spornego lokalu, jako lokalu zamiennego, na czas nieoznaczony; uprawnioną do zamieszkiwania oprócz powoda była także jego żona (powódka);

- lokal został nabyty przez pozwaną w trybie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym oraz art. 47a ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) S.A.;

- 1 lipca 2005 r. pomiędzy (...) S.A. a pozwaną doszło do przekazania nieruchomości przy ul. (...) na rzecz Gminy;

- skierowaniem z 1 września 2005 r. potwierdzono powodowi tytuł prawny do lokalu, na którego podstawie sporządzono umowę najmu z Gminą Miejska (...)w dniu 15 listopada 2005 r.; do umowy podpisano 12 kwietnia 2016 r. aneks, zgodnie z którym prawa najemców przysługują obojgu powodom.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, że:

- art. 44 ust. 4 ustawy z 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 146, dalej: ustawa o komercjalizacji) nie znajduje zastosowania do powodów, gdyż nie należą oni do kręgu podmiotów określonego art. 691 k.c.;

- przepis art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji uległ zmianie z dniem 6 grudnia 2008 r., uzyskując aktualne brzmienie, odsyłające do art. 691 §1 i 2 k.c.; wolą ustawodawcy było zatem dostosowanie kręgu uprawnionych do kręgu podmiotów, które mogą wstąpić w stosunek najmu;

- krąg osób uprawnionych należy określać zgodnie z treścią art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji obowiązującą na datę realizacji prawa wykupu lokalu (lub wyrokowania przez sąd);

- przyjęta przez powodów interpretacja powodowałaby niemożność określenia kręgu podmiotów, które po grudniu 2008 r. wywodziłyby swe prawa o wykup od najemców zmarłych w okresie, gdy art. 691 k.c. pozostawał skreślony (1994-2001);

- w konsekwencji powodowie mogą powoływać się jedynie na własny okres najmu lokalu, z pominięciem okresu najmu lub pracy E. K.

- okoliczność, że pozwana nabyła nieruchomości z mocy prawa w 1990 r., nie oznacza, że umowa najmu zawarta w 1995 r. pomiędzy (...) a powodem nie mogła zostać uwzględniona; - okres najmu z (...) trwał od stycznia 1995 r. do lipca 2005 r.;

- za najemców lokalu w rozumieniu art. 42 ust. 1 pkt 1 ustawy o komercjalizacji należy uznać oboje małżonków, a to z uwagi na treść art. 680¹ k.c.;

- interes prawny powodów w rozumieniu art. 189 k.p.c. wynika z faktu, że powodowie i pozwana wdali się w spór co do wysokości bonifikaty przysługującej w razie wykupu lokalu.

Od powyższego orzeczenia apelacje wywiodły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

Apelujący zarzucił naruszenie: 1) art. 42 ust. 1 pkt 2 i art. 44 ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy o komercjalizacji, polegające na przyjęciu, że krąg osób uprawnionych do wykupu na preferencyjnych zasadach należy określać zgodnie z treścią art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy

o komercjalizacji, obowiązującą na datę realizacji prawa wykupu lub wyrokowania przez sąd, a tym samym uznanie, że powodowie nie są uprawnieni do zaliczenia okresu najmu lokalu lub okresu pracy w (...) przez E. K., a w konsekwencji, że nie przysługuje im prawo do nabycia lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w K., który stanowi własność pozwanej, z bonifikatą 95%; 2) art. 691 k.c. w brzmieniu z 4 czerwca 1992 r., poprzez jego niezastosowanie, a tym samym uznanie, że powód nie jest osobą bliską w stosunku do poprzedniego najemcy – E. K., albowiem zgodnie z aktualnym brzmieniem powołanego przepisu, wnuk nie jest osobą, która może wstąpić ex lege w stosunek najmu; 3) art. 102 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c. – poprzez nieprawidłowe rozstrzygnięcie o kosztach procesu przed Sądem I instancji, polegające na obciążeniu powodów kosztami procesu proporcjonalnie do stopnia wygrania sprawy, w sytuacji gdy za nieobciążaniem powodów kosztami postępowania przemawiają względy słuszności, fakt wygrania sprawy co do zasady oraz niewłaściwe postępowanie strony pozwanej, zarówno na etapie przedprocesowym, jak i w trakcie postępowania przed Sądem I instancji.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Skarżąca zarzuciła: 1) naruszenie art. 231 §1 k.p.c. – poprzez przekroczenie zasady granic orzekania; 2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na ustaleniu, że powodowie mają interes prawny w poszukiwaniu ochrony prawnej przed sądem, w sytuacji gdy powództwo jest przedwczesne, a uprawnienia ustalenia których powodowie się domagają, zaktualizują się dopiero po przeznaczeniu przez pozwaną lokalu przy ul. (...) w K. do zbycia; 3) błędne zastosowanie art. 100 k.p.c. – poprzez stosunkowe rozliczenie kosztów postępowania i częściowe obciążenie Gminy kosztami zastępstwa procesowego; 4) naruszenie art. 189 k.p.c. – poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, polegające na przyjęciu, że po stronie powodów występuje interes prawny w wytoczeniu powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Sąd odwoławczy dodatkowo ustalił, że powód pismem złożonym 10 września 2007 r. do Zarządu Budynków Komunalnych w K. (ZBK) zwrócił się o umożliwienie mu wykupu spornego lokalu. W odpowiedzi Dyrektor ZBK poinformował o przyjęciu wniosku oraz o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność pozwanej z powodu unieważnienia uchwały Rady Miasta K.

z 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta K.. (k. 43, 44). W dalszej korespondencji pozwana wezwała powodów do uzupełnienia dokumentacji (k. 44-45), a po jej przedstawieniu

(k. 47), wskazała, że powodowi przysługuje uprawnienie do bonifikaty w wysokości 42% (k. 47-48), by następnie poddać

w wątpliwość 30-letni okres zamieszkiwania E. K. w lokalu przy ul. (...) (k. 49-50). Po udzieleniu wyjaśnień przez powodów (k. 51-52), pozwana w piśmie z 30 kwietnia 2010 r. zaproponowała udzielenie 30% bonifikaty (k. 58-59). Stanowisko to podtrzymała

w piśmie z 26 lipca 2010 r. (k. 62-63). Korespondencja między stronami wznowiona została w 2016 r. i nie zakończyła się zajęciem przez pozwaną merytorycznego stanowiska (k. 64-77).

Ustalenia powyższe wynikały z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów, które nie były w żaden sposób kwestionowane, tak co do ich prawdziwości, jak i treści.

W istocie stan faktyczny sprawy pozostawał całkowicie poza sporem. Nie przeczy temu treść apelacji strony pozwanej, albowiem zarzut skierowany rzekomo przeciwko ustaleniom faktycznym, w rzeczywistości dotyczył materialnoprawnego zagadnienia istnienia interesu prawnego.

Zarzut naruszenia art. 321 §1 k.p.c. okazał się nietrafiony, ale przede wszystkim utracił on na swojej aktualności. Wobec faktu, że na skutek apelacji powodów Sąd drugiej instancji uwzględnił powództwo w całości, nie mogło być mowy o częściowym uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Dla porządku jedynie wskazać należy, że na pełną akceptację zasługuje pogląd zaprezentowany w tym względzie przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia z powołaniem się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawie I ACa 1221/17.

Nie można zgodzić się także z pozwaną co do braku istnienia po stronie powodowej interesu prawnego w żądaniu ustalenia wysokości przysługującej bonifikaty w związku

z zamiarem nabycia lokalu mieszkalnego. Zauważyć wypada, że Gmina w toku wieloletniej korespondencji nie potrafiła zająć jednolitego stanowiska co wysokości bonifikaty, określając ją na poziomie od 42 do 25%. Uchyłono się także od jednoznacznej wykładni przepisów, odsyłając zresztą powodów na drogę postępowania sądowego (k. 62). W ostatnim piśmie skierowanym do powodów z 19 marca 2018 r. (k. 77) pozwana wskazała, że w dalszym ciągu trwają czynności wyjaśniające w sprawie, od których uzależnione jest zajęcie stanowiska.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje, w szczególności z niepewności stosunku prawnego lub prawa, wynikającej z przyczyn faktycznych lub prawnych oraz obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania, zatem swoistej potrzeby ich potwierdzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 2021 r., II CSKP 37/21). W rozpoznawanej sprawie powodowie tak z uwagi na labilność stanowiska pozwanej, jak i kwestionowanie uprawnienia do zaliczenia uprawnień poprzednika prawnego, pozostają w sferze niepewności co do przysługujących im uprawnień. Powództwo nie jest też przedwczesne, albowiem owa niepewność już zaistniała, a uprawnienie do nabycia lokalu jest aktualne.

Trafiony okazał się natomiast zarzut apelacji powodów dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 44 ust. 4 w zw. z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji.

Poza sporem ostatecznie pozostawało, że dziadek powoda – E. K. był w latach 1946-1977 pracownikiem przedsiębiorstwa państwowego (...),

a w okresie od 1962 r. do swojej śmierci w 1992 r. – najemcą spornego lokalu. Niesporne było też, że powód mieszkał z dziadkiem w chwili jego śmierci. Spór sprowadzał się do tego, czy powód należy do kręgu osób wymienionych w art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji. Kluczowe znaczenie ma tutaj fakt, że omawiany przepis ulegał modyfikacjom. Najistotniejszą dla rozstrzygnięcia sporu jest ta wprowadzona ustawą z 24 października 2008 r. o zmianie ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) oraz ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. Nr 206, poz. 1289). Do 5 grudnia 2008 r., do kręgu osób z art. 42 ust. 1 pkt 2 należeli m.in. zstępni najemcy. Dopiero ww. nowela odsyłała do art. 691 §1 i 2 k.c. Co godne podkreślenia, te z kolei przepisy zostały wprowadzone do porządku prawnego w 2001 r. (wcześniej do roku 1994 funkcjonował art. 691 k.c.). Zdaniem powodów krąg osób uprawnionych z art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy o komercjalizacji należy określać

wg przepisów obowiązujących w dacie śmierci najemcy. Pogląd ten, jakkolwiek prezentowany w orzecznictwie, nie przekonuje w okolicznościach rozpoznawanej sprawy chociażby z tego względu, że samo uprawnienie do nabycia lokalu mogło powstać najwcześniej z chwilą wejścia w życie ustawy, co nastąpiło już po śmierci dziadka powoda. Poza tym omawiany przepis, tak w uprzednim, jak i obecnym brzmieniu określa jedynie krąg osób uprawnionych, a nie kreuje jakiegokolwiek skutku związanego ze śmiercią najemcy. Brak jest jednak także wystarczających podstaw do przyjęcia zapatrywania Sądu pierwszej instancji w tym względzie. Żaden przepis nie czyni relewantną daty realizacji prawa wykupu czy daty wyrokowania w tym względzie. Przy zmienności stanu prawnego brak byłoby możliwości określenia pewnego momentu dla ustalenia warunków wykupu. Przykładowo strony mogłyby porozumieć się co do wysokości bonifikaty przed 6 grudnia 2008 r., ale nie mogłyby zawrzeć umowy po tej dacie, bo ustalenia byłyby nieaktualne. Pamiętać też trzeba, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. ma charakter deklaracyjny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dla oceny spełnienia przesłanek określonych w art. 44 ust. 4 ustawy o komercjalizacji, a co za tym idzie ustalenia kręgu osób uprawnionych z art. 42 ust. 1 pkt 2 teże, relewantny powinien być stan prawny obowiązujący w dacie złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego. To złożenie oświadczenia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy o komercjalizacji inicjuje postępowanie w przedmiocie nabycia lokalu, nie następuje to natomiast z urzędu czy tym bardziej z mocy prawa. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że zgodnie z art. 3 ustawy z 24 października 2008 r. o zmianie ustawy

o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) oraz ustawy o transporcie kolejowym, która zmodyfikowała krąg podmiotów uprawnionych do bonifikaty, do osób, które na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy

o komercjalizacji otrzymały zawiadomienie na piśmie wyznaczające sześciomiesięczny termin do złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy dotychczasowe. W ocenie Sądu odwoławczego przepisu przejściowego nie należy ograniczać wyłącznie do długości terminu do złożenia oświadczenia, albowiem w takim przypadku nie byłoby potrzeby do odsyłania do przepisów dotychczasowych (w liczbie mnogiej), a wystarczające byłoby wskazanie, że stosuje się termin sześciomiesięczny, ewentualnie termin dotychczasowy. Bez znaczenia pozostaje także okoliczność, czy zawiadomienie powyższe zostało do najemcy wystosowane. Trudno bowiem byłoby racjonalnie zróżnicować sytuację prawną osoby, która złożyła oświadczenie po otrzymaniu zawiadomienia od osoby, która uczyniła to bez zawiadomienia. Niezależnie od tego na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powodów wyraził przekonanie, że zawiadomienie takie zostało skierowane do powodów, a pozwana temu nie zaprzeczyła. Ponadto, skoro oświadczeniu z 2007 r. został nadany bieg, zachodzi domniemanie faktyczne, że termin do jego złożenia został dochowany.

Przyjęcie jako relewantnej daty złożenia oświadczenia o woli nabycia lokalu, niezależnie od przytoczonej wyżej normy intertemporalnej, zapewnia również spójność regulacji ustawowej i stabilność prawa. Dochowanie aktu staranności ze strony najemcy zapewnia mu utrzymanie uprawnień istniejących w dacie składania oświadczenia, niezależnie od zmiany prawa.

Podnieść w tym miejscu należy, że podnoszone przez pozwaną tak na etapie przedsądowym, jak i w odpowiedzi na pozew twierdzenia co do tego, że sprawa zainicjowana złożeniem przez powodów w 2007 r. oświadczenia o woli nabycia lokalu została zakończona w 2010 r., jest całkowicie nieuprawnione. Brak jest jakiegokolwiek podstawy w materiale dowodowym do przyjęcia, że powodowie cofnęli swoje oświadczenie, zrezygnowali z kupna. Oświadczenie nie zostało także „skonsumowane” poprzez zawarcie umowy na warunkach zaproponowanych przez pozwaną. Okoliczność, że powodowie w 2016 r. ponowili wniosek, którego zresztą treść nie jest znana, a sam fakt wynika wyłącznie z treści pisma pozwanej

z 1 września 2016 r., nie oznacza, że utracili swoje uprawnienia wynikające z oświadczenia z 2007 r., albowiem te zrealizowane nie zostały. Przyjęcie poglądu odmiennego stanowiłoby w istocie premiowanie przewlekłego działania ze strony Gminy.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała okoliczność oddalenia powództwa Z. S. o wstąpienie w stosunek najmu, czego konsekwencją było także zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego. Powód nie mógł wstąpić w stosunek najmu mieszkania zakładowego, stosownie do obowiązującego wówczas art. 57 ustawy

z 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (t. jedn. Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.). Niemniej ani art. 44 ust. 4 ustawy o komercjalizacji, ani art. 42 ust. 1 pkt 2 tejże, nie uzależniał powstania uprawnienia do nabycia lokalu od wstąpienia w stosunek najmu, a jedynie od przynależności do kręgu osób wymienionych w tych przepisach. W tych okolicznościach nie może być też mowy o powstaniu całkowicie nowego, niezależnego od poprzedniego najemcy, stosunku najmu powoda.

W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania, że powód mógł na podst. art. 44 ust. 4 ustawy o komercjalizacji, zamiast okresu swojego najmu, żądać uwzględnienia okresu pracy E. K., co przy zastosowaniu art. 44 ust. 2 pkt 1 ustawy o komercjalizacji dawało uprawnienie do maksymalnej, tj. 95% bonifikaty.

Zgodzić należało się z Sądem pierwszej instancji co do tego, że uprawnienie powyższe nabyła także powódka, jako żona powoda. W pełni podzielić należy bowiem pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2021 r., sygn. akt V CSKP 6/21, zgodnie z którym małżonkowie, bez względu na istniejące między nimi stosunku majątkowe, są współnajemcami mieszkania, jeżeli nawiązanie stosunku najmu z którymkolwiek z nich nastąpiło w czasie trwania małżeństwa i służyło zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Prawo do preferencyjnego nabycia takiego mieszkania wchodzi do majątku wspólnego.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości, straciły na aktualności zarzuty obu apelacji dotyczące kosztów procesu, które rozliczyć należało w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 §1 k.p.c. Na ww. koszty po stronie powodów złożyły się: opłata od pozwu, wynagrodzenie adwokata oraz dwie opłaty skarbowe od pełnomocnictw.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodów ograniczyły się do opłaty od apelacji (5247 zł) i wynagrodzenia adwokata (4050 zł) przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Marek Boniecki