

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska (spr.) SA Włodzimierz Gawrylczyk
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W., R. B. (1) i I. B. (1)

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt I C 146/12

I. prostuje zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że w miejsce nazwiska (...) wpisuje (...) oraz punkcie 2 (drugim) przez dopisanie po słowie (...) słów „na rzecz powódki”;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) o tyle tylko, że oddala powództwo o ustalenie, że wskazana w tym punkcie umowa jest nieważna w części dotyczącej § 4 punkt c podpunkt 1 sprzedaży lokalu użytkowego numer (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części nieruchomości wspólnej oraz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 4100 m² położonej w miejscowości R. Gmina B. zapisanej w Księdze Wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B.;

III. oddala apelację w pozostałej części;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z 27.02.2013 r. ustalił, że umowa zawarta w dniu 15.04.2011 r. pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W. oraz R. B. (1) i I. B. (2) zawarta przed notariuszem J. S. w Kancelarii Notarialnej w G. akt notarialny

Rep. A nr (...) dotycząca umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży jest nieważna oraz orzekł o kosztach postępowania w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Powódka od 1971 była pracownikiem (...) w M. poprzednika prawnego pozwanego (...) S.A w W., a od 1974r. do czasu przejścia w roku 2004 na emeryturę zajmowała stanowiska (...) w R..

W dniu 1 grudnia 1974r. w oparciu o dokonany uprzednio 25 listopada 1974r przydział mieszkania służbowego, zawarta została pomiędzy (...) w M. jako zakładem pracy, a powódką J. C. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku (...) w R., o powierzchni 74 m⁽²⁾ oraz przynależnego do lokalu budynku gospodarczego. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy. Do wspólnego zamieszkiwania z powódką uprawnieni byli jej rodzice K. i F. C. oraz córka powódki L. C.. W okresie poprzedzającym zawarcie umowy z powódką zamieszkiwała ona w tym lokalu jako córka głównego wówczas najemcy F. C., który jako (...) od 1958 r. zajmował w/w lokal przydzielony mu przez zakład pracy.

W dniu 1 listopada 1986r. pomiędzy powódką i jej ojcem a (...) w S. jako następcą prawnym (...) w M. zostały zawarte odrębne umowy najmu, aczkolwiek dotyczące tego samego w dalszym ciągu zajmowanego przez nich lokalu położonego w budynku (...) w R., tylko i wyłącznie w celu uniknięcia „nadmetrażu” po stronie powódki, o którym stanowił ówczesnie obowiązujący art. 44 ustawy Prawo lokalowe. W treści każdej z zawartych umów było określone iż zostaje ona zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu.

W następnych latach z powódką zostały zawarte kolejne umowy najmu na ten sam nieprzerwanie zajmowany przez nią lokal mieszkalny, wszystkie na czas trwania stosunku pracy. Z dniem 26 marca 2004r. doszło do rozwiązania z powódką umowy o prace za porozumieniem stron z przyczyn ekonomicznych w związku z likwidacją stanowiska na podstawie przepisów Ustawa z dnia 13.03.2003r. o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników. Pomimo ustania stosunku pracy powódka w dalszym ciągu zamieszkiwała w lokalu przydzielonym jej w dniu 25 listopada 1974r.

W dniu 14 lutego 2005r. pomiędzy powódką a (...) w W. doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonego w budynku (...) w (...). Umowa została zawarta na czas określony do dnia 15 lutego 2008 z możliwością przedłużenia. Kolejna umowa na tych samych zasadach z oznaczeniem czasu jej trwania do dnia 30 września 2011r. została zawarta w dniu 28 sierpnia 2008r. W między czasie poczynając od 1999r. powódka czyniła starania i występowała do właściciela (...) w S. o wyrażenie zgody na wykup zajmowanego przez nią lokalu.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2004r. powódka została poinformowana przez dyrektora (...) w S. o przeznaczeniu nieruchomości położonych w R. na sprzedaż i zobowiązana do złożenie oświadczenia w przedmiocie woli nabycia zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu na zasadach preferencyjnych za cenę 50% ich wartości. W odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 13 sierpnia 2004r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w tym przedmiocie.

Pismem z dnia 25.01.2011 r. (...) S.A. poinformowała powódkę o zamiarze sprzedania zajmowanej przez nią nieruchomości, wskazując jednocześnie, że nie przysługuje jej prawo wykupu lokalu na zasadach preferencyjnych określonych w ustawie 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. 2001 Nr 4, poz. 24), jako że łączy ją z pozwaną umowa najmu na czas oznaczony. Kilkukrotnie składane odwołania od kolejnych decyzji pozwanej nie przyniosły oczekiwanych przez powódkę rezultatów.

Aktem notarialnym z dnia 15 kwietnia 2011 r. Rep. A (...) w postaci umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartym przed notariuszem pozwanymi I. i R. B. (2) nabyli własność przedmiotowego lokalu zajmowanego przez powódkę i jej rodzinę.

W swoich rozważaniach Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie powódka ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 kpc, w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu.

Ostateczna ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz prezentowanych przez strony stanowisk, nie mogła pominąć i musiała być dokonana z uwzględnieniem celu 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. 2001 Nr 4, poz. 24) i powodów jej nowelizacji, w stosunkowo krótkim czasie po jej wejściu w życie, który jak wynika z działań pozwanego (...) S.A. w W. został całkowicie pominięty a wręcz wypaczony. Celem ustawy było uwolnienie przedsiębiorstw od ciężaru zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ich załóg i „przyjście” z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz tych przedsiębiorstw. W regulacjach tych chodziło o odwrócenie niekorzystnych dla najemców mieszkań zakładowych skutków ich zbywania przez przedsiębiorstwa państwowe i o kompleksową realizację interesów socjalno-uwłaszczeniowych najemców byłych mieszkań zakładowych.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 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. 2001 Nr 4, poz. 24) – dalej „ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.” prawo pierwszeństwa przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. Dopiero z dniem 19 września 2005 r. wszedł w życie dodany przez ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz. U. 157, poz. 1315 – dalej „ustawa nowelizująca”) art. 3 ust. 2 zgodnie z którym zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż osoby uprawnione nie mogło nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych w tym budynku. Pominięcie zasad zbywania lokali mieszkalnych określonych w ustawie powodowało 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 nieruchomości jest uzależnione od łącznego spełnienia trzech przesłanek - 1) muszą one być osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., 2) musi być lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 3 tej ustawy, 3) budynek musi mieć charakter budynku mieszkalnego.

Na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy nie było sporu między stronami co do występowania dwóch ostatnich przesłanek, spór dotyczył tego czy powódka jest osobą uprawnioną w rozumieniu przepisów cytowanej ustawy.

Zgodnie z art. 2 pkt 2 lit. a ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą z 23 sierpnia 2001 r. „ilekroć w ustawie jest mowa o osobie uprawnionej należy przez to rozumieć: a) pracownika, byłego pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, który jest najemcą, zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale. Za osobą uprawnioną uznaje się także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, b) stale zamieszkałych z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym”.

W świetle zacytowanego przepisu ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, kategorią podmiotów wymienionych w art. 2 ust. 2 lit. a ustawy, dających się wyróżnić z uwagi na wspólną cechę istotną są pracownicy (byli pracownicy) zbywcy, którzy są najemcami mieszkań. Z uwagi na tytuł powstania stosunku najmu

wyróżniono najemców zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, najemców zajmujących mieszkania na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale, a także najemców (pracowników zbywcy), z którymi zawarto umowy najmu na czas oznaczony związane ze stosunkiem pracy przed 12 listopada 1994 r. Zasadniczą cechą podmiotów uprawnionych jest zatem pozostawanie pracownika (byłego pracownika) w stosunku najmu ze zbywcą. Dodatkowo - w przypadku osób, z którymi zawarto umowy najmu na czas oznaczony związane ze stosunkiem pracy, określono datę zawarcia umowy, wyłączając tym samym z kręgu osób uprawnionych, tych pracowników zbywcy, z którymi umowy najmu na czas oznaczony związane ze stosunkiem pracy zawarto po dniu 11 listopada 1994r. Tym samym, jak wynika z literalnego brzmienia przepisu, doszło do zróżnicowania sytuacji prawnej tej ostatniej kategorii najemców, w zależności od daty zawarcia umowy najmu na czas oznaczony. Nowelizując przepisy ustawy z 15 grudnia 2000r. ustawodawca poszerzył krąg osób uprawnionych do preferencyjnego nabycia mieszkania o pracowników, którzy zawarli umowy na czas oznaczony, realizując w ten sposób postulat „przyjścia z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw” .

W pierwotnej wersji ustawy za osoby uprawnione ustawodawca uznawał jedynie tych pracowników (byłych pracowników), z którymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony.

Intencją ustawodawcy było objęcie jak największej liczby najemców umowami na czas nieoznaczony i zabezpieczenie w ten sposób ich interesów w wypadku przekazania mieszkań zakładowych innym podmiotom lub likwidacji czy upadłości zakładu pracy. Także nieobowiązująca już ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych regulowała kwestie przekształcenia umów najmu, przewidując w art. 58 ust. 1, że umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. Na skutek tego rozwiązania pozostała kategoria najemców z umowami związanymi ze stosunkiem pracy, zawartymi na czas oznaczony przed dniem 12 listopada 1994 r., które nie uległy przekształceniu w umowy na czas nieoznaczony. W efekcie, osoby nie będące już pracownikami znalazły się w sytuacji korzystniejszej, z uwagi na stabilizację ich sytuacji mieszkaniowej, niż pracownicy, których umowy pozostały nadal umowami na czas oznaczony.

Do tej właśnie kategorii najemców adresowana jest nowelizacja ustawy z 15 grudnia 2000r. (art. 1 pkt 2 lit. c ustawy z 23 sierpnia 2001 r.). Dążąc do zrównania sytuacji prawnej wszystkich osób, które były najemcami lokali mieszkalnych na podstawie umów najmu na czas oznaczony, zawartych przed 12 listopada 1994 r., czyli przed datą wejścia w życie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, ustawodawca zaliczył do grupy osób uprawnionych do nabycia lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych, także tych pracowników zbywcy, którzy zawarli umowy związane ze stosunkiem pracy przed tą datą, ale ich umowy nie uległy przekształceniu z mocy prawa. W konsekwencji wszystkie osoby posiadające przed 12 listopada 1994 r. umowy na czas oznaczony (czy to związane ze stosunkiem pracy czy nie), zostały uznane za osoby uprawnione do preferencyjnego zakupu zajmowanych lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w aktualnym stanie prawnym, poza działaniem ustawy z 15 grudnia 2000 r. pozostali najemcy z umowami na czas oznaczony związanymi ze stosunkiem pracy, zawartymi po 11 listopada 1994 r. Co istotne, także ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przewiduje, że w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony (art. 33 ust. 3). Zabezpiecza zatem interesy aktualnych najemców (pracowników) na wypadek przekształceń własnościowych.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, iż powódce jako osobie uprawnionej w rozumieniu art.2 pkt2 lit.a ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowego lokalu, a pominięcie jej skutkowało nieważnością umowy.

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji podzielił stanowisko powódki, które zresztą było tożsame z tym jakie prezentował pozwany (...) S.A. Centrum (...) w piśmie z dnia 12 stycznia 2012r. aczkolwiek złożonym w innej sprawie, nie mniej o tożsamym stanie faktycznym (vide; akta sprawy SR w S. sygn. (...), pismo k. 72 akt niniejszej sprawy) ,

iż skoro stosunek najmu mieszkania służbowego nawiązany został z powódką pod rządami ustawy z dnia 30 stycznia 1959r. Prawo lokalowe, na czas trwania stosunku pracy na podstawie przydziału dokonanego przez terenowy organ administracji państwowej – (...) i (...) w M., to stosownie do uregulowania wynikającego z treści art. 661 Kodeksu cywilnego umowa najmu z dnia 1 grudnia 1974r. uległ on przekształceniu na czas nieoznaczony po upływie 10 lat najmu, tj. z dniem 1 grudnia 1984r. Przywołany przepis zawierający tzw. regułę interpretacyjną, ogranicza swobodę stron w zakresie zawarcia umowy najmu na czas oznaczony, dłuższy niż dziesięć lat. Po upływie tego terminu najem poczytuje się mianowicie za zawarty na czas nieoznaczony. Strony, chcąc uniknąć zastosowania dyspozycji art. 661 muszą więc przed upływem terminu dziesięciu lat zawrzeć nową umowę najmu na czas oznaczony. Niewątpliwie strony tego nie dokonały. Mając na uwadze okoliczności wskazane powyżej nie było podstaw do zawierania z powódką umów najmu przedmiotowego lokalu na czas oznaczony, a także odrębnych umów najmu pomieszczeń przynależnych do tego lokalu na czas nieoznaczony, które to umowy na podstawie art. 58 Kodeksu cywilnego uznać należy za nieważne.

Skutkuje to uznaniem, iż powódka jest osobą uprawnioną do preferencyjnego nabycia lokalu mieszkalnego, w rozumieniu art. 2 pkt 2 lit. a 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 z późn. zm.).

Dodatkowo Sąd Okręgowy podkreślił, iż zważywszy na to, co podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 stycznia 2003r. sygn. (...), ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. miała realizować oczekiwania społeczne związane z finansowaniem budowy mieszkań zakładowych i dotychczasową budzącą powszechne protesty, praktyką sprzedaży budynków zakładowych wraz z lokatorami. Jej celem było „przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw, oraz umocnienia poczucia sprawiedliwości osób uprawnionych”. Trudno odmówić takiego przymiotu powódce zważywszy na fakt jej długoletniej i stałej pracy na rzecz pozwanego. Z tego też względu zgodzić należy się również ze stanowiskiem powódki, iż zawarta z jej pominięciem umowa zbycia lokalu pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w postaci poszanowania godności człowieka.

Odnosząc się do twierdzenia pozwanych I. i R. B. (1) o ochronie odpłatnych czynności dokonanych z osobą uprawnioną według księgi wieczystej, to raczej ma powódka, że ochrona ta jest ograniczona przepisem z art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawom obciążającym nieruchomości z mocy ustawy, niezależnie od wpisu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana (...) S.A. zaskarżając wyrok w całości zarzuciła:

-naruszenie prawa materialnego tj. art. 3 ust. 2 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 nr 4 poz. 24 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pod pojęciem zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym mieści się też zbycie nieruchomości lokalowych (odrębnych własności lokali) co skutkowało nieważnością sprzedaży całej umowy dotyczącej tych lokali,

-naruszenie prawa materialnego tj. art. 2 pkt. 2 w/w ustawy z dnia 15.12.2000 r. poprzez jego błędną wykładnię przez przyjęcie, że powódka jest osobą uprawnioną w rozumieniu w/w ustawy i przysługuje jej na podstawie tej ustawy prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania,

-naruszenie prawa materialnego art. 58 § 2 kc przez niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że zaskarżona umowa pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego w postaci ochrony godności człowieka.

Podnosząc powyższy zarzut wniosła o zmianę powyższego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego ad.1 z obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy

w przypadku zaistnienia stosownych podstaw prawnych z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Dodać należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie nie pozostawał sporny, sporne jedynie było między stronami czy powódka pozostaje osobą uprawnioną w rozumieniu ustawy z 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 (Dz.U. 4/1000 poz. 24 ze zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 2 w/w ustawy zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie mogło nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych w tym budynku. Pominięcie zasad zbywania lokali mieszkalnych określonych w ustawie spowodowało skutek nieważności umowy.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze zbyciem całej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a zbyciem dwóch lokali – mieszkalnego i użytkowego wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości po ich wcześniejszym wyodrębnieniu na rzecz jednego nabywcy. Podkreślić należy, że w budynku znajdowały się jedynie w/w dwa lokale, które stanowiły przedmiot umowy sprzedaży na rzecz I. i R. B. (1). Wobec powyższego, rozważenia wymaga czy w niniejszym stanie faktycznym przy założeniu, że powódka jest osobą uprawnioną do skorzystania z prawa pierwszeństwa – o czym poniżej – można mówić o nieważności całej umowy sprzedaży obejmującej dwa lokale czy jedynie o jej części wobec naruszenia prawa pierwszeństwa powódki.

Aby odpowiedzieć na to pytanie w ocenie Sądu Apelacyjnego należy odnieść się do intencji jaka przyświecała ustawodawcy przy wydawaniu powyższych przepisów w szczególności nowelizacji ustawy z 15.12.2000 r.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu I instancji, że ustawodawca zamierzał objąć jak największą liczbę najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony przed 12.11.2000 r. i zabezpieczyć ich interesy w wypadku przekazania mieszkań zakładowych innym podmiotom lub likwidacji czy upadłości zakładu pracy doprowadzając do stabilizacji ich sytuacji mieszkaniowej.

Przekładając powyższe na stan faktyczny w niniejszej sprawie nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego opartym na art. 3 ust. 2 w/w ustawy z 15.12.2000 r., że pominięcie zasad zbywania lokali mieszkalnych określonych w ustawie spowodowało nieważność całej umowy objętej aktem notarialnym z dnia 15.04.2011 r.

Zbycie lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego, które zostały wyodrębnione jako samodzielne lokale mogło mieć miejsce w dwóch odrębnych umowach na rzecz różnych podmiotów i jedynie zbycie lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę jako osobę uprawnioną z prawa pierwszeństwa na rzecz osób trzecich byłoby sprzeczne z w/w ustawą.

W tej sytuacji brak jest podstaw do uznania, że nieważna jest cała umowa z 15.04. 2011 r. w tym co do sprzedaży lokalu użytkowego, a tym samym należało przyjąć za zasadny zarzut naruszenia prawa materialnego art. 3 ust. 2 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 poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pod pojęciem zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym mieści się też zbycie nieruchomości lokalowych (odrębnych własności lokali) co skutkowało nieważnością sprzedaży całej umowy dotyczącej tych lokali.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zmienił częściowo wyrok Sądu I instancji oddalając powództwo o ustalenie, że umowa z 15.04.2011 r. jest nieważna w części dotyczącej § 4 pkt c pkt. 1 sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części nieruchomości wspólnej oraz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 41000 m⁽²⁾ położonej w miejscowości R. Gmina B. zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w B. Kw (...). O powyższym orzeczono na mocy art. 386 § 1 kpc.

Nie zasługuje natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego na uwzględnienie drugi z zarzutów apelacji polegający na naruszeniu prawa materialnego art. 2 pkt. 2 w/w ustawy z 15.12.2000 r. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka jest osobą uprawnioną w rozumieniu w/w ustawy i przysługuje jej prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania.

Zgodzić należy się z argumentacją Sądu I instancji, że ostateczna ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz stanowisk stron, nie mogła pominąć celu ustawy z dnia 15.12.2000 r. i powodów jej nowelizacji w krótkim czasie po jej wejściu w życie. Trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, że celem ustawy było uwolnienie przedsiębiorstw od ciężaru zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ich załóg i „przyjście” z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz tych przedsiębiorstw. W regulacjach tych chodziło o odwrócenie niekorzystnych dla najemców mieszkań zakładowych skutków ich zbywania przez przedsiębiorstwa państwowe i o kompleksową realizację interesów socjalno-uwłaszczeniowych najemców byłych mieszkań zakładowych.

Z dniem 19 września 2005 r. wszedł w życie dodany przez ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U.157, poz. 1315 – dalej „ustawa nowelizująca”) art. 3 ust. 2 zgodnie z którym zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż osoby uprawnione nie mogło nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych w tym budynku.

Na gruncie niniejszej sprawy zaistniał spór czy powódka jest osobą uprawnioną w rozumieniu w/w ustawy i w związku z tym przysługuje jej prawo pierwszeństwa.

Sąd Apelacyjny w tej mierze w całej rozciągłości podziela stanowisko Sądu I instancji. Zgodnie z art. 2 pkt. 2 lit. a w/w ustawy w brzmieniu nadanym ustawą z 23.08.2001 r. ilekroć jest mowa o osobie uprawnionej należy przez to rozumieć m.in. pracownika zbywcy lub jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12.11.1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną za stosunkiem pracy. Trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że zasadniczą cechą podmiotów uprawnionych z

prawa pierwszeństwa jest pozostawanie pracownika (byłego pracownika), w stosunku najmu ze zbywcą. Dodatkowo – w przypadku osób, z którymi zawarto umowy najmu na czas oznaczony związane ze stosunkiem pracy, określono datę zawarcia umowy, wyłączając tym samym z kręgu osób uprawnionych, tych pracowników zbywcy, z którymi umowy najmu na czas oznaczony związane ze stosunkiem pracy zawarto po dniu 11 listopada 1994 r. Powódka z całą pewnością przed dniem 12.11.1994 r. pozostawała w stosunku pracy z (...) i była stroną umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego zawartą na czas oznaczony. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka w dacie poprzedzającej 12.11.1994 r. nabyła uprawnienia do nabycia zajmowanego lokalu w trybie ustawy z 15.12.2000 r. Okoliczności, iż w późniejszym czasie były zawierane z powódką kolejne umowy najmu na czas oznaczony nie ma w ocenie Sądu II instancji znaczenia. Istotne jest, że powódka w dacie 12.11.1994 r. spełniała ustawowe kryteria prawa pierwszeństwa, a nadto w dalszym ciągu zamieszkuje w spornym lokalu. Oczywistym jest bowiem, że ustawa adresowana jest wyłącznie do osób, które w wypadku sprzedaży zajmowanego przez nie lokalu na rzecz osób trzecich mogą stracić swoją dotychczasową stabilizację mieszkaniową o czym wcześniej była mowa w niniejszym uzasadnieniu.

Nie zasługuje na uwzględnienie ostatni z zarzutów apelacji naruszenia prawa materialnego art. 58 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie poprzez przyjęcie, że zaskarżona umowa pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego w postaci ochrony godności człowieka. Rodzina powódki zajmowała sporny lokal od 1958 r. Pierwotnie

tytuł prawny do lokalu posiadał ojciec powódki F. C., a następnie w dniu 1.12.1974 r. została zawarta umowa z powódką. Od 1971 r. do 2004 r. powódka pozostawała z (...) w stosunku pracy. Dodać należy, że w dacie wydawania wyroku przez Sąd Apelacyjny ostatnia umowa najmu zawarta z powódką wygasła. W świetle powyższego powódka po 55 latach zamieszkiwania w spornym lokalu należącym do pozwanej (...) i po 33 latach zatrudnienia u pozwanego ad 1 pozostała z nieuregulowaną sytuacją mieszkaniową. Dodać należy, że powódka pozostaje na emeryturze w wysokości około (...) zł, zatem przy tak niskich dochodach nabycie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku za pełną cenę jego wartości może stanowić dla powódki przeszkodę nie do pokonania. Pozbawi ją to możliwości ustabilizowania swojej sytuacji mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację pozwanego ad 1 w pozostałym zakresie.

O kosztach orzeczono na mocy art. 100 kpc.