

Sygn. akt I ACa 1250/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Solecka SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 września 2017 r., sygn. akt II C 703/15,

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Mieczysław Brzdąk SSA Ewa Solecka

Sygn. akt I ACa 1250/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zobowiązał pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

a) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.  
(KRS (...)) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego

nr 5 położonego w B. przy ul. (...), składającego się z przedpokoju o powierzchni 6,78 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 19,71 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,71 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 7,13 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,57 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 46,90 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 3,89 m<sup>(2)</sup> - łączna suma powierzchni 50,79 m<sup>(2)</sup> - położonego na parterze budynku wielorodzinnego, z którego własnością związany jest udział wynoszący 5.079/330.774 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B.;

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) przenosi na powoda A. M., syna A. i S., (nr PESEL: (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego

nr 5 położonego w B. przy ul. (...), składającego się z przedpokoju o powierzchni 6,78 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 19,71 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,71 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 7,13 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,57 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 46,90 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 3,89 m<sup>(2)</sup> - łączna suma powierzchni 50,79 m<sup>(2)</sup> - położonego na parterze budynku wielorodzinnego, z którego własnością związany jest udział wynoszący 5.079/330.774 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. za cenę 5.475,-zł.

Wymienionym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził też od pozwanej na rzecz powoda 3.600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach 2.552,90 zł z tytułu zwrotu wydatków obejmujących wynagrodzenie biegłego.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Powód A. M. był zatrudniony w Przedsiębiorstwie (...) w B. od dnia 10 listopada 1952r. do dnia 01 marca 1983r „na całym etacie” kiedy to przeszedł na emeryturę jako pracownik Przedsiębiorstwa (...) S.A. w B.. W dniu 5 stycznia 1966r. powód „podpisał” ze swoim pracodawcą umowę najmu mieszkania zakładowego, położonego w B. przy ul. (...) (...) /5. Do chwili obecnej powód nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu.

W lipcu 2011r. sprzątaczką obsługującą z ramienia pozwanej budynek, w którym zamieszkuje powód przyniosła powodowi pismo pozwanej z dnia 11 lipca 2011r. wraz z 2 egzemplarzami umowy najmu celem jej podpisania. W piśmie tym pozwana zwróciła się do powoda o podpisanie nowego egzemplarza umowy najmu w miejsce dotychczasowej, podając, iż na skutek zmiany właściciela nieruchomości, którym obecnie jest (...) Sp. z o.o. w B. umowa stała się nieaktualna. Jednocześnie pozwana podała, iż w przypadku odmowy podpisania umowy w terminie do dnia 29 lipca 2011r. pismo to stanowi wypowiedzenie dotychczasowej wysokości stawki opłat za media (wodę i ścieki). Powód podpisał umowę bez jej czytania, gdyż w taki sam sposób dotychczas były roznoszone informacje o podwyżkach czynszu. W momencie podpisywania umowy nie zdawał sobie sprawy ze znaczenia dokonywanej czynności. Nowe umowy najmu stanowiły jedynie aktualizację danych stron stosunku najmu w związku ze zmianami właściciela mieszkań. Zostały one przygotowane jedynie z tego powodu, że pozwana nabyła nieruchomość budynkową od Przedsiębiorstwa (...) S.A. Była to kontynuacja dotychczasowych umów najmu. Akcja aktualizacji dotychczas zawartych umów mogła być przeprowadzona w 2011r., bowiem pozwana spółka zatrudniła w tym czasie dodatkowe osoby. Wcześniej już w latach 2006-2008 pozwana przygotowywała się do dokonywania aktualizacji umów, ale czyniła to stopniowo. Nigdy

nie doszło do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób umowy najmu lokalu zajmowanego przez powoda na mocy umowy z dnia 5 stycznia 1966r.

Następcą prawnym Przedsiębiorstwa (...) w B. jest Przedsiębiorstwo (...) S.A. w B..

Z dniem 1 lipca 2001 roku Przedsiębiorstwo (...) S.A.

(...) S.A.) w B. udzieliło pełnomocnictwa pozwanej - Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w B. (obecnie (...) Sp. z o.o.) – do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w dyspozycji (...) S.A. Dnia 30 czerwca 2001 roku (...) S.A.

w (...) Spółka z o.o. w B. zawarły umowę dzierżawy nr (...) m.in. gruntu wraz z budynkiem przy (...). Zgodnie z § 6 umowy pozwana jako zarządca była uprawniona do reprezentowania (...) S.A.

w sprawach związanych z zarządzaniem składnikami majątkowymi, w tym do reprezentowania jej wobec osób fizycznych, dochodzenia należności z tytułu oddanych do odpłatnego korzystania osobom trzecim majątku (...) SA czy pobierania pożytków przez pozwaną z tytułu umów najmu.

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 7 listopada 2002 roku Zarząd Związku Zawodowego (...) w Polsce zwrócił się do (...) S.A. o umożliwienie zakupu mieszkań na warunkach preferencyjnych przez mieszkających w nich pracowników i byłych pracowników. W dniu 29 listopada 2002 roku zostało zawarte porozumienie, które ustalało warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Stronami porozumienia były (...) S.A., pozwana (...) Sp. z o.o., Związek Zawodowy (...) w Polsce Zarząd (...) przy (...) S.A. , (...) przy (...) S.A. i Związek Zawodowy (...). S.A. (...) w nim, iż w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych ustanowione będą preferencyjne warunki wykupu dla lokatorów zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu, przy czym lokatorami tymi są pracownicy (...) S.A. lub spółki zależnej ze stażem w pracy w spółkach grupy (...) nie krótszym niż 5 lat liczonym w dniu wykupu, albo byli pracownicy spółek grupy PBSz, przebywający na emeryturze lub rencie, którzy przepracowali w Grupie (...) S.A. co najmniej 5 lat albo są byłymi pracownikami grupy spółek (...) zwolnionymi z pracy z winy pracodawcy i przepracowali w Grupie (...) S.A. co najmniej 5 lat.

Na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) S.A. z dnia 20 grudnia 2002 roku zaprotokołowanej przez notariusza J. M.

z Kancelarii Notarialnej w B. przy ulicy (...),

Rep. A Nr (...), prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków, objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w B. o nr KW(...), zostały wprowadzone jako aport przez (...) S.A. do spółki (...)

Sp. z o.o. (...) tego samego dnia 20 grudnia 2002 roku pomiędzy (...) S.A. i (...) Spółka z o.o. doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków objętych m.in. księgą wieczystą SR w B. o Nr KW nr (...), tj. położonego przy ulicy (...)

(...) przez (...) S.A. na rzecz (...) Sp. z o.o. Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...)

w B. jest pozwana.

Latem 2006 roku (...) S.A. skierowała do mieszkańców budynków m.in. przy ul. (...) ogłoszenie, informujące o noszeniu się z zamiarem sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, wyznaczając im w tym celu termin zgłaszania swojej propozycji co do ceny do dnia 31 sierpnia 2006 roku. Również Związek Zawodowy (...) w Polsce pismem z dnia

5 października 2006 roku wystąpił do (...) S.A. o udzielenie informacji na temat decyzji w przedmiocie wykupu mieszkań zakładowych na preferencyjnych zasadach. W odpowiedzi na nie (...) S.A. i PBSz Inwestycje Sp. o.o. przekazały mu treść komunikatu, który będzie wywieszony w budynkach mieszkalnych PBSz.

W komunikacie z dnia 15 listopada 2006 roku skierowanym do m.in. mieszkańców budynków przy ul. (...) w B. podano, iż PBSz nie jest podmiotem zobowiązanym do sprzedaży lokali mieszkalnych aktualnym najemcom bądź ich poprzednikom prawnym na preferencyjnych zasadach, jako że w okresie po dniu 6 lutego 2001 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości tj. do dnia 18 września 2005 roku Skarb Państwa nie był w odniesieniu „do naszej Spółki” podmiotem dominującym.

W komunikacie przedstawiono możliwość sprzedaży mieszkań po cenach rynkowych.

Pismem z dnia 14 listopada 2007r. w imieniu powoda pełnomocnik z Kancelarii (...) w C. wystąpił z wnioskiem o sprzedaż mieszkania na zasadach preferencyjnych, przy czym pozwana w piśmie z dnia 30 listopada 2007r. poinformowała pełnomocnika, iż o ewentualnej sprzedaży mieszkań zakładowych będą poinformowani ci, którzy zajmują mieszkanie na podstawie ważnej umowy najmu na czas nieokreślony, przy czym aktualnie nie posiada ona mieszkań na sprzedaż. Kolejny wniosek został złożony w imieniu powoda przez jego pełnomocnika J. K. pismem z dnia 19 maja 2008 roku. We wniosku powód domagał się ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego dotychczas przez niego zajmowanego na podstawie umowy najmu i o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i w częściach wspólnych nieruchomości za 5 % wartości lokalu mieszkalnego. Do chwili obecnej nie doszło do przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego przez pozwaną na rzecz powoda.

Ustalił też Sąd I instancji, że w 2008 r. przed Sądem Okręgowym w K. zawiązała przeciwko pozwanej sprawa z powództwa innych najemców lokali mieszkalnych, zamieszkałych przy ulicy (...) w B., będących w analogicznej sytuacji jak powód. Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności nieruchomości budynkowej było również objęte umową z dnia 20 grudnia 2002 roku. W sprawie tej pierwotnie powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 25 marca 2010 roku, sygn. akt II C 84/08, Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 15 marca 2011 roku, sygn. akt

I ACa 6/11 oddalił apelację powodów, natomiast na skutek skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 22 czerwca 2012 roku, w sprawie V CSK 303/11, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach, który z kolei wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 roku, w sprawie I ACa 836/12 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 czerwca 2013 roku wskazał, iż stanowisko prawne Sądu Najwyższego przesądziło o konieczności zbadania istnienia przesłanek skuteczności zgłoszonych w sprawie żądań powodów sprzedania im zajmowanych mieszkań zakładowych, a to w oparciu o art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Dodał przy tym, iż spośród wszystkich niezbędnych przesłanek warunkujących skuteczność żądania sprzedania mieszkania zakładowego, w okolicznościach sprawy zostały spełnione następujące warunki: powodowie są osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, mieszkania zajmowane przez powodów były własnością spółki (...) S.A., która zbyła je w 2002 roku na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, na której są one położone, tak że aktualnym dysponentem tych mieszkań jest pozwana, przed zbyciem powodom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych, w okresie od 7 lutego 2001 roku do 18 września 2005 roku zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) S.A. podmiotem dominującym.

Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 roku 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...) S.A., która z kolei posiadała na dzień

14 września 2004 roku 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) S.A., a na dzień 10 grudnia 2004 roku spółka (...) S.A. posiadała 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki (...) S.A. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 roku do 18 września 2005 roku Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) S.A.

Lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...)

w B. składa się z przedpokoju o powierzchni 6,78 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...)

o powierzchni 19,71 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,71 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 7,13 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,57 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej

46,90 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 3,89 m<sup>(2)</sup> - łączna suma powierzchni 50,79 m<sup>(2)</sup> - położonego na parterze budynku wielorodzinnego,

z którego własnością związany jest udział wynoszący 5.079/330.774 części

w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B.. Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi 109.500,-zł.

Oceniając zasadność żądania powoda w kontekście tak dokonanych ustaleń wskazał Sąd Okręgowy, że wprawdzie nie jest związany wytycznymi wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 roku, sygn. akt I ACa 836/12, gdyż wyrok nie dotyczy tej sprawy, lecz innych najemców lokali mieszkalnych, stanowiących własność pozwanej Spółki, a nabytych przez nią od (...) S.A.

w sposób ustalony w obecnie rozpoznawanej sprawie ale jednak ma na względzie wyrażony w nim pogląd Sądu Apelacyjnego jak i pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w wyroku z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt: V CSK 303/11,

w którym Sąd Najwyższy dokonał analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005 roku, tj. przed dniem 19 września 2005 roku.

Sąd Najwyższy wskazał, że art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku wówczas stanowił, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 1, ilekroć w niej była mowa o zbywcy, należało przez to rozumieć:

a) przedsiębiorstwa państwowe,

b) spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz. U. Nr 118, poz. 754 z późn. zm.), z wyłączeniem (...) S.A. oraz inne osoby prawne, z wyłączeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Jeżeli w ustawie była mowa o mieszkaniu - zgodnie z art. 2 pkt 3 - należało przez to rozumieć:

a) lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa,

b) zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste; działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nim związanych.

Jeżeli natomiast w ustawie była mowa o osobie uprawnionej - zgodnie

z art. 2 pkt 2 - należało 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 osobę uprawnioną uznawano 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.

Według art. 4, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych (ust. 1). Prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania przysługiwało również osobie niebędącej osobą uprawnioną, lecz zajmującej to mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej ze zbywcą na czas nieoznaczony (ust. 2). O przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamiał na piśmie osoby, o których mowa w art. 4, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej (art. 5 ust. 1).

Sąd Najwyższy dalej podał, iż z przytoczonych unormowań wynika, że przed dniem 19 września 2005 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż. Z tej przyczyny pomimo przeniesienia przez (...) S.A. w B. w dniu 20 grudnia 2002 r. na rzecz pozwanej

(...) Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w umowie i prawa własności położonego na nich budynku, w których znajdują się mieszkania zajmowane przez powodów, powodom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkań. Zawarta w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. definicja mieszkania przemawiała za przyjęciem wykładni dokonanej przez (...) S.A., jednak tak postrzegany zakres przyznanej osobom uprawnionym ochrony prawnej budził uzasadnione wątpliwości tych osób.

Przedstawione zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem

19 września 2005 r., w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych

w niniejszej ustawie (ust. 1). Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić

z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (ust. 2). Równocześnie, w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był

w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym (ust. 2).

Wskazał też Sąd I instancji, że Sąd Najwyższy odwołał się też do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 stycznia 2003 r., sygn. akt

K 24/01, w którym mowa o tym, iż 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, a nawet osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy za bardzo niską cenę. Jej

celem było "przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw", "porządkowanie statusu własnościowego mieszkań w warunkach kształtowania nowego ładu w zakresie mieszkalnictwa" oraz "umocnienie poczucia sprawiedliwości osób uprawnionych", Dalej Sąd Najwyższym podał, iż w toku prac legislacyjnych prowadzących do uchwalenia ustawy nowelizującej wskazywano m.in. na konieczność rozszerzenia "zakresu podmiotowego uprawnionych", gdyż dotychczasowe mało precyzyjne sformułowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. "pozostawiły wielu najemców poza zakresem uprawnionych". W ocenie Sądu Najwyższego uwzględnienie tak określonego celu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca, powoduje konieczność rozważenia możliwości przyznania prawa żądania sprzedania mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione, a więc z uwzględnieniem regulacji wprowadzonej w art. 3 ust. 2. W przeciwnym razie nie zostałyby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej, a poza tym doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą tylko datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione. Sąd Najwyższy odniósł się także do zasady nie retroakcji i stwierdził, iż zasada nieretroakcji nie ma charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać z treści samej ustawy. Wsteczne działanie ustawy może być również uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c. Zatem w ocenie Sądu Najwyższego wspomniany wyżej cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przemawia za przyznaniem prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione. Nadto podniósł, iż wsteczne działanie ustawy nowelizującej dopuścił również sam ustawodawca, stanowiąc w jej art. 6, że do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Przepis ten nie stoi na przeszkodzie przyjęciu w niniejszej sprawie także retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Dalej wywiódł Sąd Okręgowy, że zgodnie z art. 5 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami 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 prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

Ustawa także stanowiła o tym, iż uprawnienie powyższe wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

W przypadku powoda bezspornym jest, iż wniosek został złożony

w terminie określonym w art. 5 ust. 4 ustawy. Pierwszy wniosek został złożony 14 listopada 2007r., a następnie już sprecyzowany dnia 19 maja 2008r. Nadto powód jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r., mieszkanie zajmowane przez niego było własnością spółki (...) S.A., która zbyła je w grudniu 2002r. na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, w której jest ono położone, tak że aktualnym dysponentem tych mieszkań jest pozwana, a co jest bezsporne przed zbyciem powodowi nie zaproponowano prawa pierwszeństwa nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych, zaś w okresie od 7 lutego 2001r. do 18 września 2005r. zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) S.A. podmiotem dominującym, o czym świadczą komunikaty giełdowe.

Odwołał się także Sąd I instancji do poglądu Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażonego w wyroku z dnia 8 czerwca 2013 roku, sygn. akt I ACa 836/12, w której to sprawie Sąd Apelacyjny podniósł, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej - pozycję dominującą Skarbu Państwa w odniesieniu do spółki prawa handlowego ustala się według przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Przepis art. 4 pkt 16 a ustawy 21 sierpnia 1997r. Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, która obowiązywała do 24 października 2005r., (kiedy została zastąpiona ustawą z 29 lipca 2005r. o obrocie instrumentami finansowymi) wyjaśnia, że podmiot dominujący to ten, który posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty (zależne) większość głosów w organach innego podmiotu (zależnego). Dodał, iż analogiczne uregulowanie tj. definicję ustawową podmiotu (jednostki) dominującego zawiera ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (art. 3 ust. 1 pkt 37) do której bezpośrednio odsyła w tym zakresie ustawa o obrocie instrumentami finansowymi. Sąd Apelacyjny w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dokumenty w postaci komunikatów giełdowych, tych samych jakie znajdują się w niniejszej sprawie, podał, że Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...), która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004r. 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej, a na dzień 10 grudnia 2004r. spółka (...) posiadała 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki (...) S.A. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 do 18 września 2005r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) S.A.

Te same ustalenia poczynił Sąd w niniejszej sprawie w oparciu o niekwestionowane treści komunikatów giełdowych pozyskanych wprost z Giełdy Papierów Wartościowych w W., dzielając w pełni argumentację rozumienia pozycji dominującej Skarbu Państwa, wyrażoną w uzasadnieniu wyżej wskazanego wyroku.

Oceniając czy zaszły przesłanki skutecznego zgłoszenia przez „powodów” (powoda) w niniejszym postępowaniu roszczenia o zobowiązanie sprzedaży na „ich” (jego) rzecz „mieszkań zakładowych” (mieszkania zakładowego) wskazał Sąd I instancji, że powód w terminie określonym w ustawie złożył pisemny wniosek o wykup lokali, w związku z czym spełnił główny warunek określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r.

Ustalając warunki preferencyjnego wykupu Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 4 ust. 1 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 w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 i 1777) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774) cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości (ust.1) Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz



z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej (1a). Jednocześnie kluczowe uregulowanie, odnoszące się do wysokości ceny za którą powodowie winni nabyć lokale znalazło się 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.2016.52 j.t.). Mianowicie, zgodnie z art. 6 ust. 1 powołanej ustawy sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,

2) 3% za każdy rok najmu tego mieszkania

- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Nie było między stronami kwestionowane, że uzasadniona okolicznościami sprawy bonifikata należna powodowi winna sięgać maksymalnej wartości tj. 95 % sprzedaży mieszkania. Powód był zatrudniony w Przedsiębiorstwie (...), od listopada 1952r. do marca 1983r., a więc ponad 30 lat. Powyższe uzasadnia obniżenie ceny lokali o 95 %, przy czym dla ustalenia wysokości właściwej ceny w związku z przeniesieniem na powoda odrębnej własności lokali, należy brać pod uwagę cenę z chwili sporządzania opinii poprzedzającej wyrokowanie w sprawie, jako że wyrok jest wyrokiem kształtującym, zatem wysokość zapłaty przez powoda ceny uwzględniającej bonifikatę, ale ustalonej w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości lokalowej, co odpowiada ekwiwalentności świadczeń stron.

Biegła wartość nieruchomości lokalu mieszkalnego powoda określiła na kwotę 109.500,-zł, stąd cena za którą powód powinien nabyć od pozwanej nieruchomość odpowiada kwocie 5.475,-zł

Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia podał Sąd Okręgowy art. 64 k.c.

i art. 1047 k.p.c. w związku z art. 5 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Sąd obciążył kosztami procesu pozwaną, na mocy art. 98 k.p.c. Na koszty procesu złożyła się koszty sądowe w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłej

w łącznej kwocie 2.552,90,-zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie wniesienia pozwu, a to § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku

w sprawie opłat za czynności radców prawnych (..) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kosztami sądowymi na mocy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd obciążył pozwaną. Jednocześnie zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości sprawa przedmiotowo jest zwolniona od opłat sądowych dlatego Sąd Okręgowy nie nakazał pobrać opłat od żadnej ze stron postępowania.

Wymieniony wyrok pozwana zaskarżyła w całości i wyrokowi temu zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, iż strona powodowa wykazała fakty, z których wywodzi skutki prawne, w szczególności zaś, że wykazała pozycję dominującą Skarbu Państwa w spółce pozwanej,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1) 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 (u.z.z.m.) (w brzmieniu do dnia 18 września 2005r.) w zw.

z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (dalej też jako ustawa nowelizująca) poprzez błędną ich wykładnię, i przyjęcie, iż przez „przeznaczenie do sprzedaży” należy rozumieć sytuację przeniesienia (w przeszłości) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki,

2) art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości w zw. z art. 6 k.c. poprzez niewykazanie przez powoda przesłanki, iż Skarb Państwa był w odniesieniu do spółki pozwanej ( (...) Sp. z o.o.) podmiotem dominującym w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia 18 września 2005r.

3) naruszenie art. 64 k.c. w zw. z art. 4 ust. 1 u.z.z.m w zw. z art.

535 § 1 k.c. i 155 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż wyrok zastępujący oświadczenie woli stron a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powodów własności odpowiednich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w prawie użytkowania wieczystego oraz części nieruchomości wspólnej za wskazane wyrokiem kwoty (ceny) nadaje się do wykonania w sytuacji, gdy ze względu na sankcję bezwzględnej nieważności statuowaną w art. 4 ust. 1 u.z.z.m., pozwana nie może być traktowana jako legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu,

4) art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości poprzez uwzględnienie roszczenia powodów w sytuacji braku po stronie pozwanej legitymacji biernej do występowania w procesie, w tym z uwagi na fakt, iż nie jest ona „spółką handlową” o której mowa w ust. 1 i 2 wymienionego wyżej przepisu, wobec której przysługuje uprawnionym żądanie określone w tych przepisach,

5) art. 2, art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust 2, art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 ust. 1 w zw. z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez zastosowanie sprzecznych z ww. przepisami konstytucji art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, przy czym naruszenie to polega na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji i bezpodstawnym przyjęciu, że zgodne z Konstytucją jest nałożenie przez ustawodawcę przepisami art. 5 ust. 2 w z. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości na podmiot prywatny (spółkę handlową) obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego prawem udziału w częściach nieruchomości wspólnej, w związku z naruszeniem przez inny podmiot w przeszłości uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu w czasie gdy podmiot

– naruszył był właścicielem tego lokalu (budynku, w którym lokal taki się znajduje), wbrew lub wręcz wobec braku intencji do zbycia (sprzedaży) takiego lokalu przez ową zobowiązaną ustawą spółkę handlową, jak i za cenę nie odpowiadającą cenie rynkowej takiego lokalu, co prowadzi do nieuprawnionego wyzucia spółki handlowej (pозwanej) z prawa własności takiego lokalu jak i dyskryminacji takiego podmiotu względem innych podmiotów - nabywców takich budynków (lokali) działających w innych, różnorodnych formach prawnych, względem takiej spółki handlowej, wobec których ustawa nie przyznaje osobom uprawnionym takiego uprawnienia (do żądania przeniesienia na ich rzecz własności lokalu),

6) naruszenie art. 5 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości w zw.

z art. 6 ust.l. 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 (w brzmieniu do dnia 18.09.2005r.) poprzez przyjęcie wartości nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem żądania, z daty dokonania wyceny a w konsekwencji ustalenie ceny „wykupu” (sprzedaży) w oparciu o wartość lokalu z chwili sporządzenia wyceny,

7) naruszenie art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy nowelizującej w związku

z art. 113 ust.l ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych

w sprawach cywilnych poprzez obciążenie pozwanej kosztami opłat sądowych w sytuacji, w której postępowanie jest wolne od opłat dla obu stron sporu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i modyfikację rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I-szą instancję, jak i postępowania apelacyjnego, względnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania wywołanych wniesieniem apelacji.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Wbrew wywiadowi apelacji trafnie ustalił Sąd Okręgowy, że Przedsiębiorstwo (...) S.A. w B. posiadało 100 % udziałów w pozwanej spółce. Z kolei Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 roku 75,6% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki akcyjnej (...) S.A., która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 roku 58,82% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Akcyjnej (...) S.A. Na dzień 10 grudnia 2004 roku spółka (...) S.A. posiadała 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki (...) S.A. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 roku do 18 września 2005 roku Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) S.A.

Trafnie zatem przyjął Sąd Okręgowy, że Skarb Państwa w okresie wskazanym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości był podmiotem dominującym w stosunku do Przedsiębiorstwa (...) SA. Wprawdzie Sąd Okręgowy ograniczył się do ustalenia, że Skarb Państwa był w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie powołanej ustawy podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA, pozostawiając poza zakresem ustaleń kwestię dominacji Skarbu Państwa względem pozwanej spółki, tym niemniej materiał zebrany w sprawie pozwala na przyjęcie, że w okresie wymienionym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. podmiotem dominującym był Skarb Państwa także w odniesieniu do pozwanej spółki. Z rejestru przedsiębiorców wynika, że w dniu rejestracji (...) Inwestycje spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Krajowym Rejestrze Sądowym (28 września 2001 r.) K. – Przedsiębiorstwo (...) SA objęła w pozwanej spółce wszystkie udziały i stan ten jest aktualny. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 6 k.c. i 232 kpc jest bezzasadny.

Za nieuzasadniony należało uznać także zarzut naruszenia art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. W sytuacji gdy Skarb Państwa był w wymienionym okresie podmiotem dominującym w odniesieniu do pozwanej spółki, spełniony został warunek realizacji prawa nabycia własności mieszkania określony w ust. 1 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r.

Nieuzasadnione okazały się także pozostałe zarzuty apelacji.

Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r., prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 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, prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało,

tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym. Przepis art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania przyznawał osobom uprawnionym w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. Ustawą z 7 lipca 2005 r. nadano nowe brzmienie art. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. m. in. przez dodanie ust. 2 o treści : „zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku”. Zarzut pozwanej, że jej poprzedniczka tj. Przedsiębiorstwo (...) S.A.

w B. nie przeznaczyła mieszkań na sprzedaż, lecz wniosła aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością m. in. budynek położony przy ulicy (...), w którym znajduje się mieszkanie, z którego korzysta powód na podstawie umowy najmu jest nieuzasadniony. W ocenie Sądu Apelacyjnego (podobnie m.in. jak w sprawach I ACa 1231/17 i 1061/17) wykładnia literalna tego przepisów ustawy ustąpić musi wykładni celowościowej unormowania ustawy z 15 grudnia 2000 r. Ustawa ta miała na celu regulację sprzedaży najemcom mieszkań zakładowych i wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z warunkami formalnoprawnymi i finansowaniem budowy mieszkań zakładowych oraz z dotychczasową - budzącą powszechne protesty - praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy ( por. uzasadnienie projektu ustawy ). Niewątpliwie przeciwdziałać miała prowadzeniu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w sposób przypadkowy i umożliwić udział w niej najemcom byłych mieszkań zakładowych, którzy przyczynili się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego te zasoby. Ten cel nie zostałby osiągnięty, gdyby w ślad za stanowiskiem skarżącej przyjąć, że brak przeznaczenia mieszkań na sprzedaż, a wniesienie aportem do spółki własności całego budynku i prawa użytkowania wieczystego gruntu wyłącza zastosowanie art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r.

Ponadto jak trafnie zauważył Sąd I instancji do celu ustawy z 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca z 7 lipca 2005 r., odwołał się też Sąd Najwyższy w wyroku z 22 czerwca 2012 r., V CSK 303/11, wskazując, że cel ustawy z 15 grudnia 2000 r. przemawia za przyznaniem prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż uprawnione. W przeciwnym razie nie tylko nie zostałby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej ale też doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż osoby uprawnione. Rozważył problem przyjęcia retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. i stwierdził, że nie ma ona charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać z treści samej ustawy bądź być uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c.

Taką też wykładnię celowościową zastosować należało w przypadku regulacji ustawy nowelizującej z 7 lipca 2005 r. Podkreślenia wymaga, że uprawnienie do żądania sprzedania mieszkania przyznaje ustawodawca w art. 5 ust. 1 tej ustawy aktualnym najemcom mieszkań zakładowych, odnosi zatem wprowadzoną w 2005 r. regulację do kategorii mieszkań, którą zniósł w 1994 r. Trafnie więc przyjął Sąd Okręgowy - w oparciu o wykładnię celowościową ustawy z 15 grudnia 2000 r. i nowelizującej ją ustawy z 7 lipca 2005 r. - że powodowi, jako najemcy byłego mieszkania zakładowego Przedsiębiorstwa (...), przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. prawo żądania sprzedania mieszkania na preferencyjnych warunkach.

Regulację zawartą w art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r. uznać należałoby za zbędną, gdyby podzielić stanowisko apelacji co do nieważności czynności zbycia nieruchomości z uwagi na naruszenie zasady pierwszeństwa. Powołuje w tym zakresie skarżąca na art. 3 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. według którego mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w tej ustawie, zatem w szczególności z zachowaniem prawa pierwszeństwa tych osób. Wywodzi

z tego skutek w postaci braku swej legitymacji biernej w sprawie. Należy jednak zwrócić uwagę, że wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy z 15 grudnia 2000 roku w art. 5 ustawy nowelizującej umożliwiono nabycie

własności mieszkań najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień, których często też byli nieświadomi, nie znając struktury własnościowej spółki, wobec skomplikowanych procesów przekształceniowych.

Za legitymacją bierną nabywcy nieruchomości, a wbrew twierdzeniom apelacji, że legitymację taką posiada będący spółką handlową zbywca przemawia także, poza brzmieniem ust. 1 – 3 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r., unormowanie ust. 5 tego artykułu, przewidujące roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wnioski osoby uprawnionej o nabycie mieszkania wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego.

Wbrew stanowisku skarżącej nie naruszył też Sąd Okręgowy wymienionych w apelacji przepisów Konstytucji RP udzielając powodowi ochrony prawnej w oparciu o art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. Właśnie zasady sprawiedliwości społecznej, o których mowa w art. 2 Konstytucji, wymagały udzielenia najemcom (powodowi) takiej ochrony. Jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Katowicach w sprawie I ACa 1231/17, po stronie pozwanej występuje w sprawie podmiot, który powstał w wyniku przekształceń własnościowych w Przedsiębiorstwie (...), którego jest następcą zapewne także w zakresie posiadanego majątku, a w wypracowaniu tegoż swój udział mieli najemcy (w tym powód), jako długoletni pracownicy przedsiębiorstwa. Skoro powód przez pracę w Przedsiębiorstwie (...) przyczynił się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez nich części tego majątku

w postaci własności mieszkania używanego przez niego dotychczas na podstawie umowy najmu, nie może być postrzegane jako naruszające własność i prawa strony pozwanej, powstałej w wyniku przekształceń własnościowych w tym przedsiębiorstwie. Zarzut obrazy art. 2, 21 ust. 1 m i 2, 31 ust. 3,

32 ust. 2, 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 ust. 1 w zw. z art. 8 Konstytucji jest więc nieuzasadniony.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r., którego podstawy skarżąca upatruje w tym, że Sąd I instancji przyjął za podstawę ustalenia ceny nabycia przez powoda mieszkania wartość tego lokalu w dacie sporządzenia wyceny. W sytuacji gdy niewątpliwe jest, że wyrok zobowiązujący pozwaną do sprzedaży powodowi mieszkania jest wyrokiem prawokształującym to nie może budzić wątpliwości, że powinno to nastąpić za cenę z daty orzekania (z uwzględnieniem obniżki przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. ).

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 5 ust. 3 zd. 2 ustawy

z 7 lipca 2005 r., w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych bowiem Sąd I instancji nie obciążył pozwanej opłatami a jedynie wydatkami poniesionymi w sprawie na koszt opinii biegłego.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że apelacja pozwanej okazała się nieuzasadniona wskutek czego na podstawie art. 385 kpc ulegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Mieczysław Brzdąk