

Sygn. akt I ACa 1251/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

|                  |  |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Elżbieta Karpeta                                   |
| Sędziowie :      | SA Joanna Naczyńska (spr.)<br>SO del. Tomasz Tatarczyk |
| Protokolant :    | Agnieszka Szymocha                                     |

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i M. B.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 11 października 2017 r., sygn. akt II C 701/15,

1) oddala apelację;

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

|                           |                      |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| SSO del. Tomasz Tatarczyk | SSA Elżbieta Karpeta | SSA Joanna Naczyńska |
|---------------------------|----------------------|----------------------|

Sygn. akt I ACa 1251/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 października 2017r. Sąd Okręgowy w Katowicach zobowiązał pozwaną (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczeń woli ustanawiającego odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...) położonych w B. przy ulicy (...) i przenoszącego na własność powódki A. M. lokalu nr (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali za cenę 7.390zł, a na własność powódki M. B. lokalu nr (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali za cenę 7 445 zł. Nadto, zasądził od pozwanej na rzecz każdej z powódek po 3.600zł z tytułu kosztów procesu i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Katowicach 2.976,05zł z tytułu wydatków sądowych.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, że mąż powódki A. T. M. pracował w Przedsiębiorstwie (...) w B. od 11 lipca 1962r. do czasu przejścia na emeryturę, tj. do 28 lutego 1994r. W dniu 6 stycznia 1966r. otrzymał od pracodawcy przydział mieszkania nr (...) przy ul. (...)

w B., powódka A. M. została ujęta w tym przydziale jako osoba uprawniona do zamieszkiwania z głównym najemcą mieszkania zakładowego. T. M. zmarł 4 lipca 2010r., a spadek po nim nabyły powódka jako żona spadkodawcy i córki B. K. i E. M. - każda w 1/3 części. 2 sierpnia 2010r. powódka podpisała z (...), sp. z o.o. w B. umowę najmu, która stanowiła aktualizację dotychczasowej umowy zawartej przez zmarłego męża. Natomiast powódka M. B. była żoną L. S., który w dniu 31 grudnia 1981r. otrzymał od Przedsiębiorstwa (...) w B. przydział mieszkania funkcyjnego nr 24 położonego w B. przy ul. (...)

Powódka M. B. została ujęta w tym przydziale jako osoba uprawniona do zamieszkiwania z głównym najemcą mieszkania zakładowego. Powódka nieprzerwanie od 1981r. do chwili obecnej zamieszkuje w tym lokalu, zamieszkiwała w nim także w 1978r. przez okres około roku, gdy było ono zajmowane na zasadzie przydziału przez jej teściów. Powódka była zatrudniona w Przedsiębiorstwie (...) w B. w okresie od 15 października 1992r. do 31 października 1995r., kiedy przeszła na emeryturę. Zawarła kolejno dwie aktualizujące umowy najmu mieszkania przy ul. (...): 24 kwietnia 2001r. z Przedsiębiorstwem (...) SA w B., a 1 lipca 2011r. z (...), sp. z o.o. w B..

Sąd Okręgowy ustalił także, że następcą prawnym Przedsiębiorstwa (...) w B. jest Przedsiębiorstwo (...) SA w B. (dalej (...) SA). Z dniem 1 lipca 2001r. (...) SA udzieliło pełnomocnictwa pozwanej - Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w B. (dalej (...)) - do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w jego dyspozycji. 30 czerwca 2001r. (...) SA i (...) zawarły umowę dzierżawy m.in. gruntów wraz z budynkami przy ul. (...) w B.. Na podstawie uchwały z 7 listopada 2002r. Zarząd Związku Zawodowego (...) w Polsce zwrócił się do (...) S.A.

o umożliwienie pracownikom i byłym pracownikom zakupu mieszkań na warunkach preferencyjnych. 29 listopada 2002r. zostało zawarte porozumienie, które ustalało warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Stronami porozumienia były (...) SA, (...), Związek Zawodowy (...) w Polsce Zarząd (...) przy (...) SA, (...) przy (...) SA i Związek Zawodowy (...) SA. Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) SA z 20 grudnia 2002r., zaprotokołowanej przez notariusza, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków zostały wprowadzone jako aport przez (...) SA do Spółki (...). Tego samego dnia (...) SA przeniosła na (...) prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, w tym budynku przy ulicy (...). Latem 2006r. (...) SA skierowała do mieszkańców budynków, w tym budynku przy ul. (...) ogłoszenie informujące o zamiarze sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom, wyznaczając im w tym celu termin zgłaszania swoich propozycji co do ceny do

31 sierpnia 2006r. Powódki wystąpiły do (...) SA o przeniesienie na ich rzecz własności zajmowanych lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i w częściach wspólnych nieruchomości za 5% wartości tych lokali (na warunkach wynikających z ustawy z 15 grudnia 2000r.). Związek Zawodowy (...) w Polsce pismem

z 5 października 2006r. wystąpił do (...) SA o udzielenie informacji na temat decyzji

w przedmiocie wykupu mieszkań zakładowych na preferencyjnych zasadach. W odpowiedzi (...) SA i (...) przekazały mu treść komunikatu z 15 listopada

2006r. skierowanego do mieszkańców, w którym podano, że PBSz nie jest podmiotem zobowiązany do sprzedaży lokali mieszkalnych aktualnym najemcom bądź ich poprzednikom prawnym na preferencyjnych zasadach, jako

że w okresie od 6 lutego 2001r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości Skarb Państwa nie był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. W komunikacie wskazano na możliwość sprzedaży mieszkań po cenach rynkowych. Pismem z 30 listopada 2007r. (...) SA poinformowała powódki, że nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, 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 (...) SA, a na dzień 10 grudnia 2004r. spółka (...) SA posiadała 92,19% głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) SA. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001r. do 18 września 2005r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA. Sąd Okręgowy ustalił także, że aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) nr 31 wynosi 147.800zł, a lokalu nr (...) -148.900zł. W toku postępowania pozwana Spółka (...) zmieniła nazwę i zaczęła działać pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

Poddając powyższe ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy stwierdził, że w wyroku z 22 czerwca 2012r., V CSK 303/11 Sąd Najwyższy dokonał analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z 15 grudnia 2000r. przed jej nowelizacją, dokonaną ustawą z 7 lipca 2005r., a przyjęcie przedstawionej w tym wyroku wykładni przepisów prowadzić musi do uwzględnienia roszczeń powódek. Stwierdził, że zgodnie z treścią 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 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 ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od 7 lutego 2001r. do dnia poprzedzającego wejście w życie 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 15 grudnia 2000r. 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. W przypadku powódek bezspornym jest, że wniosek każdej z nich został złożony w terminie określonym w art. 5 ust. 4 ustawy (w ciągu trzech lat od dnia jej wejścia w życie). Powódki są osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 15 grudnia 2000r., a mieszkania przez nie zajmowane były własnością spółki (...) SA, która zbyła je w grudniu 2002r. na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, w której są one położone – tak, że aktualnym dysponentem tych mieszkań jest pozwana. Jest bezsporne, że przed zbyciem powódkom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych, zaś pomiędzy 7 lutego 2001r. a 18 września 2005r. Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) S.A. podmiotem dominującym, o czym świadczą komunikaty giełdowe. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. 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 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych. Zgodnie z art. 67 tej ustawy, cenę nieruchomości ustala

się na podstawie jej wartości. Nie było między stronami sporne, że uzasadniona okolicznościami sprawy bonifikata należna obu powodom winna sięgać maksymalnej wartości, tj. 95% ceny. Miarodajna dla ustalenia wartości mieszkań była cena z chwili sporządzenia opinii poprzedzającej wyrokowanie w sprawie. Jako, że powództwa obu powódek zostały uwzględnione w całości, Sąd Okręgowy na podstawie

art. 98 §1 i 3 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz każdej z powódek po 3.600zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Nadto, stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. obciążył pozwaną kosztami opinii biegłej, wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości, domagając się jego zmiany przez oddalenie obu powództw i zasądzenie od każdej z powódek na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Alternatywnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Apelację oparła o zarzut naruszenia:

- art. 6 k.c. i 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powódki wykazały fakty, z których wywodzą skutki prawne, w szczególności zaś, że wykazały pozycję dominującą Skarbu Państwa w pozwanej Spółce,

- art. 4 ust. 1 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 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że przez przeznaczenie do sprzedaży należy rozumieć sytuację przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki,

- art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005r. w związku z art. 6 k.c. przez uznanie za wykazaną przez powódki przesłankę, że Skarb Państwa był w odniesieniu do pozwanej Spółki podmiotem dominującym w okresie od 7 lutego 2001r. do 18 września 2005r.,

- art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. w związku z art. 535 § 1 i 155 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powódki własności lokali z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach nieruchomości wspólnej za wskazane w wyroku kwoty nadaje się do wykonania w sytuacji, gdy ze względu na sankcję bezwzględnej nieważności statuowaną w art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. pozwana nie może być traktowana jako legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu,

- art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005r. poprzez uwzględnienie roszczenia powódek w sytuacji braku po stronie pozwanej legitymacji biernej do występowania w procesie, w tym z uwagi na fakt, że nie jest ona spółką handlową, o której mowa w ust. 1 i 2 wymienionego przepisu, wobec której przysługuje uprawnionym żądanie określone w tych przepisach,

- art. 2, art. 21 ust. 1,2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 oraz art. 75 ust. 1 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez zastosowanie sprzecznych z wyżej wymienionymi przepisami art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005, które to naruszenie polega na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji i bezpodstawnym przyjęciu, że zgodne z Konstytucją jest nałożenie przez ustawodawcę przepisami art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 na 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 – naruszyciel był właścicielem tego lokalu (budynku, w którym lokal taki się znajduje), wbrew lub wręcz wobec braku intencji do zbycia 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 z prawa własności takiego lokalu, jak i dyskryminacji takiego podmiotu względem innych podmiotów - nabywców budynków,

działających w innych, różnorodnych formach prawnych, względem takiej spółki handlowej, wobec których ustawa nie przyznaje osobom uprawnionym takiego uprawnienia,

- art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. poprzez przyjęcie wartości nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem żądania, z daty dokonania wyceny, a w konsekwencji ustalenie ceny sprzedaży w oparciu o wartość lokalu z chwili sporządzenia wyceny,

- art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy z 7 lipca 2005r. w związku z art. 113 ust. 1 ustawy 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.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanej na rzecz każdej z nich kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :**

Sąd Okręgowy trafnie ustalił, że Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...) SA, ta zaś posiadała w dniu 14 września 2004r. 58,82% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) SA, a według stanu na 10 grudnia 2004r. - 92,19% głosów. Pozwana nie zakwestionowała tego ustalenia. Sąd Okręgowy wyprowadził z niego wniosek, że Skarb Państwa w okresie wskazanym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości był podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA. Apelacja nie podważa tego wniosku, ani stwierdzenia, że podmiot dominujący to ten, który posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty (zależne) większość głosów w organach innego podmiotu (zależnego). Choć zasadnie apelujący zarzuca, że Sąd Okręgowy skupił się na rozważeniu, czy Skarb Państwa był w okresie od dnia 7 lutego 2001r. do dnia poprzedzającego wejście w życie powołanej ustawy podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA, pozostawiając poza zakresem badania analizę stosunku dominacji Skarbu Państwa względem pozwanej spółki, niemniej nie idzie w ślad za tym twierdzenie pozwanej, że takiej pozycji w wymienionym okresie Skarb Państwa

w stosunku do niej nie posiadał. Zaś zgromadzona w sprawie dokumentacja pozwala na przyjęcie, że w okresie wymienionym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005r. podmiotem dominującym był Skarb Państwa także w odniesieniu do pozwanej Spółki. Z rejestru przedsiębiorców wynika bowiem, że w dniu rejestracji pozwanej Spółki (...)

w Krajowym Rejestrze Sądowym (28 września 2001r.) K. – Przedsiębiorstwo (...) SA objęła w pozwanej Spółce wszystkie udziały i stan ten jest aktualny. Przez zatem (...) SA i jego udział w K. - Przedsiębiorstwie (...) SA Skarb Państwa posiadał większość głosów w organach pozwanej spółki. Czyni to zarzut naruszenia art. 6 k.c.

i 232 k.p.c. nieskutecznym. Zatem ustalenia Sądu Okręgowego, po ich uzupełnieniu

w powyższym zakresie, należało podzielić. W rezultacie za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Przepisy te stanowiły podstawę prawną żądania powódek. Skoro, jak wskazano, Skarb Państwa był w wymienionym okresie podmiotem dominującym w odniesieniu do pozwanej spółki, spełniony został warunek realizacji prawa nabycia własności mieszkania określony w końcowej części uregulowania ust. 1 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r.

Niezasadne są także pozostałe podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego. Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005r., prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 15 grudnia 2000r. 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. Art. 4 ust. 1 ustawy

z 15 grudnia 2000r. przyznawał prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania osobom uprawnionym w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. Ustawa

z 7 lipca 2005r. nadała nowe brzmienie art. 3 ustawy z 15 grudnia 2000r. 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”. Do literalnej wykładni unormowania art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. odwołuje się pozwana wywodząc, że jej poprzednik prawny – (...) SA nie przeznaczył mieszkań na sprzedaż, lecz wniósł do niej aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością

m. in. budynków położonych przy ulicy (...), w których znajdują się najmowane przez powódki mieszkania. Wykładnia literalna musi jednakże ustąpić wykładni celowościowej unormowań ustawy z 15 grudnia 2000r. 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 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 przyjął, 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 2005r.

Do celu ustawy z 15 grudnia 2000r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca z 7 lipca 2005r., odwołał się Sąd Najwyższy w przywołanym przez Sąd Okręgowy wyroku z 22 czerwca 2012r., V CSK 303/11, wydanym w sprawie o wykup mieszkania wytoczonej także przeciwko (...) sp. z o.o. w B.. Wskazał, że cel ustawy

z 15 grudnia 2000r. przemawia za przyznaniem prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005r. także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie

z 2000r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż uprawnione. W przeciwnym razie nie tylko nie zostałyby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej, ale doszłoby też do różnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż osoby uprawnione. Rozważając problem przyjęcia retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000r., Sąd stwierdził, że nie ma ona charakteru bezwzględnie obowiązującego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać z treści samej ustawy bądź być uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c.

Wykładnię celowościową zastosować należało także w odniesieniu do regulacji ustawy nowelizującej z 7 lipca 2005r. Dość powiedzieć, że skoro uprawnienie do żądania sprzedania mieszkania przyznaje ustawodawca w art. 5 ust. 1 tej ustawy aktualnym najemcom mieszkań zakładowych, zatem odnosi wprowadzoną w 2005r. regulację do kategorii mieszkań, którą zniósł w 1994r. Zasadnie przyjął przeto Sąd Okręgowy w oparciu

o wykładnię celowościową ustawy z 15 grudnia 2000 r. i nowelizującej ją ustawy z 7 lipca 2005r., że powódkom, jako najemczynie byłych mieszkań zakładowych Przedsiębiorstwa (...), przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005r. prawo żądania sprzedania im tych mieszkań. Regulację art. 5 ustawy z 7 lipca 2005r. trzeba byłoby uznać za zbędną, gdyby podzielić stanowisko apelacji co do nieważności czynności zbycia nieruchomości z uwagi na naruszenie zasady pierwszeństwa. Powołuje w tym zakresie skarżąca treść art. 3 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. stanowiącego, że 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. Przez podniesienie zarzutu nieważności pozwana podważa swój tytuł prawny do nieruchomości. Pomija przy tym „sanacyjny”, wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy

z 15 grudnia 2000 r., tryb regulacji art. 5 ustawy nowelizującej i jej szczególny charakter wyrażający się tym, że umożliwiono nabycie własności mieszkań najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień, często też byli ich nieświadomi, nie znając struktury własnościowej spółki wobec skomplikowanych procesów przekształceniowych. Za legitymacją bierną nabywcy nieruchomości, a wbrew twierdzeniom apelacji, że legitymacji takiej nie posiada zbywca będący spółką handlową, przemawia, poza brzmieniem ust. 1 – 3 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r., unormowanie ust. 5 tego artykułu, przewidujące roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wnioszek osoby uprawnionej

o nabycie mieszkania wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego.

Nie naruszył Sąd Okręgowy wymienionych w apelacji przepisów Konstytucji RP udzielając powódkom ochrony prawnej w oparciu o art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005r. Zasady sprawiedliwości społecznej, o których mowa w art. 2 Konstytucji wymagały właśnie udzielenia powódkom takiej ochrony. Wszak po stronie pozwanej występuje w sprawie podmiot, który powstał w wyniku przekształceń własnościowych w Przedsiębiorstwie (...), jest jego sukcesorem, także w zakresie posiadanego majątku,

w wypracowaniu którego swój udział miały powódki lub ich mężowie, jako długoletni pracownicy przedsiębiorstwa. Skoro powódki lub ich mężowie przez pracę

w Przedsiębiorstwie (...) przyczynili się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez nich części tego majątku w postaci własności mieszkań używanych przez nich dotychczas na zasadzie najmu nie może być postrzegane jako naruszające własność i prawa strony pozwanej, powstałej w wyniku przekształceń własnościowych w tym przedsiębiorstwie. Zarzut obrazy

art. 21, 31 ust. 3, 32 ust. 2, 64 ust. 2 i 3 Konstytucji jest więc nieuzasadniony. Nie narusza zaskarżony wyrok art. 75 ust. 1 Konstytucji, przeciwnie, pozwala na realizację wymienionej w nim zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Wbrew wywodom apelacji, Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 5 ust. 1 i 2 ustawy

z 7 lipca 2005r. w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r., przyjmując za podstawę ustalenia ceny nabycia przez powodów mieszkań ich wartość w dacie sporządzenia opinii szacunkowej poprzedzającej wyrokowanie. Kształtujący prawo charakter wyroku zobowiązującego pozwaną do sprzedaży powodom mieszkań uzasadnia twierdzenie, że powinno to nastąpić za cenę z daty orzekania (z uwzględnieniem obniżki przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r.).

Bezzasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 5 ust. 3 ustawy z 7 lipca

2005r. przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu. Zgodzić się należy z apelującą, że postępowanie w sprawie, w której rozstrzyga się o żądaniu sprzedania mieszkania, opartym

o ust. 2 art. 5 ustawy, wolne jest od opłat sądowych. Sąd Okręgowy takimi opłatami jej nie obciążył. Obciążył pozwaną jedynie wydatkami sądowymi - kosztami opinii biegłej, których zwolnienie przewidziane w art. 5 ust. 2 ustawy nie przewiduje.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku. Konkluzje te legły u podstaw oddalenia apelacji

- w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej. O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, zasądzając - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. - od pozwanej na rzecz każdej z powódek po 4.050zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, nieprzekraczającego stawki minimalnej, określonej w § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1804 ze zm.).

SSO del. Tomasz Tatarczyk SSA Elżbieta Karpeta SSA Joanna Naczyńska