

Sygn. akt I ACa 479/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Katarzyna Noras

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. J.

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 18 lutego 2019 r., sygn. akt II C 566/17

1) oddala apelację;

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

SSA Ewa Jastrzębska SSA Anna Bohdziewicz SSO del. Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt I ACa 479/19

UZASADNIENIE

Powód H. J. pozwem z dnia 28 czerwca 2017 roku

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

(dawniej Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.) domagał się zobowiązania pozwanego do złożenia przez niego oświadczenia woli, którego treścią byłoby ustanowienie odrębnej własności lokalu

mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ulicy (...) o powierzchni 52,00 m² wraz z przynależnościami (w tym piwnicą) oraz własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, jak również w częściach i urządzeniach wspólnych budynku niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...) oraz o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią byłoby przeniesienie na powoda ustanowionej odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ulicy (...) o powierzchni 52,00 m² wraz z przynależnościami (w tym piwnicą) oraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...) za cenę 4 245,00 zł oraz o zwrot kosztów.

W uzasadnieniu wskazał, że przysługuje mu prawo nabycia na własność nieruchomości lokalowej wraz z przynależnościami, którą najmuje od pozwanego, na podstawie art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów postępowania.

Zarzucał, że osobami uprawnionymi do takiego nabycia, są osoby, którym nie zaproponowano pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości w okresie, w którym prawo im to przysługiwało, a więc w momencie wniesienia budynku aportem do spółki pozwanej, tj. na dzień 20 grudnia 2002 roku, a nadto dotyczy to mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. W ocenie pozwanego powodowi nie przysługiwało prawo pierwszeństwa, gdyż nie mamy w niniejszej sprawie do czynienia z mieszkaniami w rozumieniu ustawy, lecz z prawem użytkowania wieczystego zabudowanym wielolokalową nieruchomością budynkową, a po drugie nie miała miejsca sprzedaż tylko wniesienie nieruchomości aportem do innego podmiotu. Nadto roszczenie jest przedawnione.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 lutego 2019r. Sąd Okręgowy w Katowicach:

1. zobowiązał pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

a) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 7,60 m², pokoju (...) o powierzchni 10,39 m², pokoju (...) o powierzchni 19,55 m², kuchni o powierzchni 11,31 m², łazienki o powierzchni 3,15 m², o łącznej powierzchni użytkowej 52,00 m² wraz

z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,96 m² – łączna suma powierzchni 54,96 m² – położonego na drugim piętrze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 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 o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...);

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przenosi na powoda H. J. syna J. i A. (PESEL: (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 7,60 m², pokoju (...) o powierzchni 10,39 m², pokoju (...) o powierzchni 19,55 m², kuchni o powierzchni 11,31 m², łazienki o powierzchni 3,15 m², o łącznej powierzchni użytkowej 52,00 m² wraz

z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,96 m² – łączna suma powierzchni 54,96 m² – położonego na drugim piętrze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 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 o nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...), za cenę nabycia 5.775,00 zł;

2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. kwotę 1301,05 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Ustalił w uzasadnieniu, iż powód H. J. został zatrudniony w dniu 5 listopada 1975 roku w Przedsiębiorstwie (...) w B..

W dniu 7 lipca 1979 roku otrzymał od pracodawcy przydział mieszkania nr (...) przy ulicy (...) w B.. Od tego momentu H. J. jako głównego najemcę wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego. W decyzji o przydziale mieszkania powód wskazany był jako osoba uprawniona do zajmowania przedmiotowego lokalu. W dniu 1 czerwca 2003 roku powód przeszedł na emeryturę. W Przedsiębiorstwie (...) S.A. w B. powód pracował do dnia 31 grudnia 2000 roku (dowód: świadectwo pracy k. 20-21, decyzja ZUS

z dn. 17.06.2003r. – k. 25-26, decyzja o przydziale mieszkania z dn. 7.07.1979r. – k. 22, zaświadczenie o wpłaceniu kaucji – k. 23).

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

Z dniem 1 lipca 2001 roku Przedsiębiorstwo (...) S.A. ((...) S.A.) w B. udzieliło pełnomocnictwa Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w B. - 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 Reja 4 w B.. Zgodnie z § 6 umowy pozwany 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 (...) S.A., czy pobierania pożytków przez pozwaną z tytułu umów najmu

(dowód: pismo z dn. 25.06.2001r. – k. 27, umowa dzierżawy z dn. 30.06.2001r. - k. 28-31, i aneksy nr (...) do umowy – k. 32-35).

Na podstawie uchwały nr 1/11/02 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 ustalające warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Stronami porozumienia były (...) S.A., pozwany (...) Sp. z o.o., Związek Zawodowy (...) w Polsce Zarząd (...) przy (...) S.A., (...) przy (...) S.A. oraz Związek Zawodowy (...). S.A.

W porozumieniu tym ustalono, że 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 (dowód: uchwała nr 1/11/02 – k. 36, porozumienie – k. 37).

W dniu 20 grudnia 2002 roku pomiędzy (...) S.A. i PBSz (...) z o.o. doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków objętych m.in. księgą wieczystą SR w (...) o KW nr 2750, tj. położonej 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 ulicy (...) w B. jest pozwany PBSz (...) z o.o. z siedzibą w B. (dowód: umowa z dn. 20.12.2002r. – k. 39-47, wypis elektroniczny z księgi wieczystej (...) – k. 49-53, 54-58).

Następnie w dniu 12 lipca 2006 roku (...) S.A. skierował do mieszkańców budynków m.in. przy ulicy (...) 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 (dowód: ogłoszenie z dn. 12.07.2006r. – k. 59).

Pismem z dnia 5 października 2006 roku Związek Zawodowy (...) w Polsce wystąpił do (...) S.A. o udzielenie informacji na temat decyzji w przedmiocie wykupu mieszkań zakładowych na preferencyjnych zasadach (dowód: pismo z dn. 5.10.2006r. – k. 60). W odpowiedzi na to pismo (...) S.A. i PBSz Inwestycje Sp. o.o. przesłały mu treść komunikatu, który został wywieszony w budynkach mieszkalnych PBSz (dowód: pismo z dn. 15.11.2006r. – k. 61). W komunikacie z dnia 15 listopada 2006 roku skierowanym do m.in. mieszkańców budynków przy ulicy (...) w B. podano, iż PBSz nie jest podmiotem zobowiązanym do sprzedaży lokali mieszkalnych aktualnym najemcom bądź ich poprzednikom prawnym na preferencyjnych zasadach, albowiem 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, mianowicie nie posiadał ponad 50% akcji. W komunikacie przedstawiono procedury i warunki ewentualnej sprzedaży mieszkań po cenach rynkowych (dowód: komunikat z dn. 15.11.2006r. – k. 62).

Powód chcąc uzyskać mieszkanie na zasadach preferencyjnych, udzielił pełnomocnictwa adwokatowi J. K., który z kolei w piśmie z dnia 14 listopada 2007 roku skierował do pozwanego wniosek o wykup mieszkania. Pozwany w odpowiedzi na wezwanie do wykupu mieszkań pismem z dnia 30 listopada 2007 roku poinformował pełnomocnika powoda, iż nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych lokali przeznaczonych do sprzedaży. Następnie powód w piśmie z dnia 19 maja 2008 roku ponownie wezwał pozwanego do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) i o przeniesienie na jego odrębną rzecz własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i w częściach wspólnych nieruchomości za 5 % wartości mieszkania (dowód: wniosek z dn. 14.11.2007r. – k. 118-119, pismo z dn. 30.11.2007r. – k. 120, wezwanie z dn. 19.05.2008r. – k. 121).

W dniu 5 sierpnia 2004 roku Skarb Państwa posiadał 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 30 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. (dowód: wydruki raportów bieżących (...) k. 135-137, komunikaty – k. 138-139).

Lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ulicy (...) składa się z przedpokoju o powierzchni 7,60 m², pokoju (...) o powierzchni 10,39², pokoju (...) o powierzchni 19,55 m², kuchni o powierzchni 11,31 m², łazienki z WC

o powierzchni 3,15 m², o łącznej powierzchni użytkowej 52,00² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,96 m² – łączna suma powierzchni 54,96 m² i położony jest w budynku wielomieszkaniowym, z którego własnością związany jest udział wynoszący 5 496/217 136 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...). Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi 115 500 zł (dowód: opinia biegłego z zakresu szacowanie nieruchomości A. R. – k. 318-335, opinia uzupełniająca – k. 369-374, 417).

Bezsporne jest to, iż w 2017 roku Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zmieniło brzmienie firmy na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B..

W dniu 14 września 2015 roku powód złożył w Sądzie Rejonowym w (...) wniosek o zavezwanie do próby ugodowej. Powód zaproponował ugodę o następującej treści: „Przeciwnik złoży w ciągu 7 dni od zawarcia ugody stosowne oświadczenie woli, którego treścią jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ulicy (...) o powierzchni 52,00 m² wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...) Prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...). Przeciwnik złoży w ciągu 7 dni od zawarcia ugody oświadczenie woli, którego treścią jest przeniesienie na Wzywającego ustanowionej, odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ulicy (...) o powierzchni 52,00 m² wraz z własnością odpowiedniego udziału położonego w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu za cenę stanowiącą 5 % wartości lokalu ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Katowicach, bądź za kwotę 6 500,00 zł”. W dniu 18 listopada 2015 roku w Sądzie Rejonowym w (...) na posiedzeniu jawnym Sąd stwierdził, że nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami (dowód: wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z dn. 14.09.2015r. – k. 148-150, protokół z dn. 18.11.2015r. – k. 315).

Powyższy stan faktyczny sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o niekwestionowane dowody z dokumentów urzędowych, jak i prywatnych, a nadto w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. R. (2) – rzeczoznawcy majątkowego wraz z opinią uzupełniającą pisemną i ustną złożoną na rozprawie w dniu 6 lutego 2019 roku. Uznał, że opinie są spójne, jednoznaczne, a w ramach opinii uzupełniającej biegła konsekwentnie uzasadniła przyjętą metodologię. Dlatego też oddalił ten sąd wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, bowiem opinie precyzyjnie określiły wartość lokalu mieszkalnego, jego wymiary i wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Zdaniem sądu pierwszej instancji roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Powołał się sąd pierwszej instancji na pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w wyroku z dnia 22 czerwca 2012 roku, sygnatura akt V CSK 303/11, w którym to wyroku Sąd dokonał analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku 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 przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005 roku, a mianowicie przed dniem 19 września 2005 roku. Podkreślił sąd pierwszej instancji, iż 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. Zaś zgodnie

z art. 2 pkt 1, ilekroć w niej była mowa o zbywcy, należało przez to rozumieć przedsiębiorstwa państwowe i spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi,

z wyłączeniem (...) Państwowych S.A. oraz inne osoby prawne,

z wyłączeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Jeśli w ustawie była mowa o mieszkaniu, to zgodnie z art. 2 pkt 3 należało przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa, jak również 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. Natomiast jeżeli w ustawie była mowa o osobie uprawnionej, to zgodnie z treścią art. 2 pkt 2 należało przez to rozumieć 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 roku zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, a także 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. Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1, 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 roku o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych. Natomiast zgodnie z ust. 2 tego przepisu 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. Z kolei zgodnie z art. 5 ust. 1 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. Podniósł też sąd pierwszej instancji, iż Sąd Najwyższy wskazał, iż z przytoczonych unormowań wynika, że przed dniem 19 września 2005 roku prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż. Dlatego też z tej przyczyny pomimo przeniesienia przez (...) S.A. w B. w dniu 20 grudnia 2002 roku 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 znajduje się mieszkanie zajmowane przez powoda, powodowi nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkania. Z kolei 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 roku, w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku. 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 2000r., 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 roku, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku 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 roku, 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).

Zgodnie z treścią art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 roku 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 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był

w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Ponadto 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 roku 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 niniejszej sprawie bezspornym jest, iż powód złożył wniosek o wykup lokalu w terminie określonym w art. 5 ust. 4 ustawy, mianowicie pierwszy wniosek został złożony w dniu 14 listopada 2007 roku, a następny w dniu 19 maja 2008 roku. Jednocześnie należy podkreślić, iż powód jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zaś mieszkanie zajmowane przez powoda było własnością spółki (...) S.A., która zbyła je w grudniu 2002 roku na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, w której są one położone,

w ten sposób, że aktualnym dysponentem tych mieszkań jest pozwany, a co bezsporne, przed zbyciem nie zaproponowano powodowi prawa pierwszeństwa nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych, zaś 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, o czym świadczą komunikaty giełdowe.

Sąd pierwszej instancji powołał się także na wyrok Sądu Apelacyjnego

w Katowicach z dnia 8 czerwca 2013 roku, sygnatura akt I ACa 836/12,

w sprawie analogicznej jak niniejsza sprawa, gdzie stan faktyczny był ustalany na podstawie tych samych dokumentów, które są dowodami w niniejszej sprawie. W wyroku tym Sąd Apelacyjny podkreślił, że 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 1997 roku – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, która obowiązywała do

24 października 2005 roku (kiedy została zastąpiona ustawą z 29 lipca 2005 roku 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). Jednocześnie zaznaczył, iż analogiczne uregulowanie, tj. definicję ustawową podmiotu (jednostki) dominującego zawiera ustawa z dnia 29 września 1994 roku

o rachunkowości (art. 3 ust. 1 pkt 37), do której bezpośrednio odsyła w tym zakresie ustawa o obrocie instrumentami finansowymi. Sąd Apelacyjny

w Katowicach opierając się na znajdujących się w aktach sprawy dokumentach

w postaci komunikatów giełdowych, tych samych jakie znajdują się w niniejszej sprawie, podał, że „ Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...), która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 r. 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej, a na dzień 10 grudnia 2004 r. 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 2005 r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) S.A.”.

Identycznych ustaleń dokonał Sąd w niniejszej sprawie w oparciu o złożone

przez powoda komunikaty giełdowe, jednocześnie podzielając w zupełności argumentację rozumienia pozycji dominującej Skarbu Państwa, wyrażoną

w uzasadnieniu wyżej wskazanego wyroku. Sąd nie kwestionował także prawdziwości kserokopii tych dokumentów, albowiem Sądowi z urzędu wiadomym jest, że w innej sprawie, która toczyła się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt II C 117/14 Sąd w tamtej sprawie pozyskał powyższe dokumenty wprost z Giełdy Papierów Wartościowych w W., zaś treść kopii w niniejszej sprawie jest zgodna z treścią komunikatów przesłanych przez z Giełdę Papierów Wartościowych w W..

Zdaniem sądu pierwszej instancji biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, kwestia zbadania, czy zaszyły przesłanki skuteczności zgłoszonego przez powoda

w niniejszym postępowaniu roszczenia o zobowiązanie sprzedaży na jego rzecz mieszkania zakładowego, a to wobec treści art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości wymagała dalszego rozważenia przez Sąd. Podkreślił ten sąd, że strona powodowa złożyła w ustawowym terminie pisemny wniosek o wykup lokalu,

a zatem został spełniony podstawowy warunek określony w art. 5 ust. 1 ustawy

z dnia 7 lipca 2005 roku. Należało zatem określić warunki preferencyjnego wykupu lokalu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 z dnia 15 grudnia 2000 roku 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 roku o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Z kolei zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, zaś zgodnie z ust. 1a art. 67 cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz

z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej. Nadto kluczowe uregulowanie, odnoszące się do wysokości ceny, po której powód powinien być nabyć lokal znalazło się w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku 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. Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 powołanej ustawy sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej

o 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej i o 3% za każdy rok najmu tego mieszkania – przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Podkreślił sąd pierwszej instancji, iż pomiędzy stronami nie było kwestionowane, iż uzasadniona okolicznościami sprawy bonifikata należąca się powodowi powinna sięgać maksymalnej wartości, tj. 95 % sprzedaży mieszkania.

Powód w momencie składania wniosku o wykup powód był emerytem, a wobec powyższego na mocy art. 6 ust. 4 powołanej ustawy cena nabycia dla emeryta zawsze wynosi 5 % wartości lokalu. Powyższe w pełni uzasadnia w ocenie Sądu obniżenie ceny lokalu o 95 %, przy czym dla ustalenia wysokości właściwej ceny

w związku z przeniesieniem na powoda odrębnej własności lokalu, należy brać pod uwagę cenę z chwili sporządzania opinii poprzedzającej wyrokowanie w sprawie, jako że wyrok jest wyrokiem kształtującym, zatem wysokość zapłaty przez powódów ceny uwzględniającej bonifikatę, ale ustalanej w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości lokalowej, co odpowiada ekwiwalentności świadczeń stron. Biegła z zakresu szacowania nieruchomości A. R. (2) wartość nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B. określiła na kwotę 115 500 zł, stąd cena, za którą powód H. J. powinien nabyć od pozwanego nieruchomość odpowiada kwocie 5 775,00 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał za chybiony podnoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia albowiem złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 14 września 2015 roku przerwało bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 k.c.). Podkreślił ten sąd, że zakres wniosku o zawezwanie do próby ugodowej był adekwatny do przedmiotowego roszczenia. Z dokumentów zebranych w sprawie wynika także, że inne osoby będące w podobnej sytuacji prawnej jak powód toczyły pertraktacje ugodowe, pozasądowe z poprzednikiem prawnym pozwanego od 2015 roku do marca 2016 roku, co świadczy o tym, że

w świadomości społecznej mieszkańców był ten fakt powszechnie znany. I co za tym idzie mieszkańcy, w tym powód liczyli na polubowne załatwienie spornych kwestii.

Zatem sąd pierwszej instancji powództwo uwzględnił.

Na mocy art. 98 k.p.c. Sąd obciążył pozwaną jako stronę przegrywającą kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 5 400 zł zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obowiązującą w dacie złożenia pozwu. Co do kosztów sądowych, tj. wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa

w związku z opinią sporządzoną, w sprawie, a mianowicie wynagrodzeniem biegłej w kwocie 1 301,05 zł, Sąd na mocy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w punkcie 3 wyroku obciążył nimi pozwanego.

Od wyroku tego wniósł apelację pozwany.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

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

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1) art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 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 brzmieniu do dnia 18 września 2005 roku, w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, poprzez błędną ich wykładnię i przyjęcie, iż przez przeznaczenie do sprzedaży należy rozumieć sytuację przeniesienia w przyszłości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki,

2) art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca on w 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości

w związku z art. 6 k.c. poprzez niewykazanie przez powoda przesłanki, iż Skarb Państwa był w odniesieniu do spółki pozwanej podmiotem dominującym w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia 18 września 2005 roku,

3) naruszenie art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań w związku z art. 353 § 1 k.c. i art. 355 § 1 k.c. przez przyjęcie, iż wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powoda własności nieruchomości wraz pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w prawie użytkowania wieczystego oraz części nieruchomości wspólnej za cenę wskazaną tym wyrokiem nadaje się do wykonania w sytuacji, gdy ze względu na sankcję bezwzględnej nieważności statuowaną w art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, pozwana może być traktowany jako legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu,

4) art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości przez uwzględnienie roszczenia powoda 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 którego przysługuje uprawnionemu 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 związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przez zastosowanie sprzeczne z wyżej wymienionymi przepisami Konstytucji art. 5 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, przy czym naruszenie to polega na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji w 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 dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania 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 przyszłości uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu w czasie, gdy podmiot - naruszciciel był właścicielem tego lokalu (budynku, w którym się taki lokal znajduje), wbrew lub wręcz wobec braku intencji do zbycia sprzedaży takiego lokalu przez ową zobowiązaną ustawą spółkę handlową, jak i za cenę nieodpowiadającą cenie rynkowej takiego lokalu, co prowadzi do nieuprawnionego wyzbycia spółki handlowej (pозwanej) z prawa własności takiego lokalu jaki 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 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku 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 września 2005 roku, poprzez przyjęcie wartości nieruchomości lokalowej, będącej przedmiotem żądania, z daty wykonania wyceny, a w konsekwencji ustalenie ceny wykupu w oparciu o wartość lokalu z chwili sporządzenia wyceny,

7) naruszenie art. 118 k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c. przez ich nieuwzględnienie i uznanie, iż powództwo nie uległo przedawnieniu.

Wskazując na powyższe zarzuty wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez oddalenie powództwa i modyfikację rozstrzygnięcia o kosztach i zasądzenia kosztów od powoda na rzecz pozwanego za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania.

Jednocześnie pozwany wskazał, iż zachodzi potrzeba wystąpienia przez Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 193 Konstytucji RP z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z Konstytucją art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego zasadna nie jest, zatem nie może odnieść skutku.

Jeśli idzie o dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, to wskazać trzeba, że skarżący kwestionuje jedynie ustalenie sądu pierwszej instancji, iż powód wykazał pozycję dominującą Skarbu Państwa w pozwanej spółce. Zarzut ten jest chybiony. Istotnie w czynionych rozważaniach skupił się sąd pierwszej instancji na rozważeniu czy Skarb Państwa był w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku 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, jednakże z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, które nie zostały zakwestionowane przez skarżącego, wynika iż Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 roku 75,6 % ogólnej liczby głosów spółce akcyjnej (...) SA, ta zaś posiadała w dniu 14 września 2004 roku 58,82 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Przedsiębiorstwa (...) SA, a wg stanu na dzień 10 grudnia 2004 roku 92,19 % głosów. Wyprowadził z tego sąd pierwszej instancji prawidłowy wniosek, 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,

a skarżący w apelacji tego wniosku nie podważa, nie podważa też stwierdzenia sądu pierwszej instancji, iż podmiot dominujący to ten, który posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty (zależne) większość głosów w organach innego podmiotu (zależnego). Zatem zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że w okresie wymienionym art. 5 ust. 1 ustawy

z dnia 7 lipca 2005 roku podmiotem dominującym był Skarb Państwa także

w odniesieniu do pozwanej spółki. Z rejestrów przedsiębiorców wynika bowiem, że w dniu rejestracji (...) spółki z o.o. w KRS (tj. w dniu 28 września 2001 roku) K. - Przedsiębiorstwo (...) SA objęła w pozwanej spółce wszystkie udziały i stan ten jest aktualny. Powyższe prowadzi do wniosku, że poprzez (...) SA i jego udział w K. - Przedsiębiorstwie (...) Skarb Państwa posiadał większość głosów w organach pozwanej spółki.

Zatem zarzut naruszenia art. 6 k.c. i 232 k.p.c. jest nieuzasadniony.

W pozostałym zakresie ustaleń faktycznych pozwany nie kwestionował.

Czyniąc pozostałe ustalenia faktyczne sąd pierwszej instancji wskazał jakie

fakty na podstawie jakich dowodów ustala, przeprowadzone dowody ocenił

sąd pierwszej instancji bez przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c., zatem

Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela

i przyjmuje za własne, bez ponownego ich powtarzania.

Niezasadny jest w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art. 5

ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Przepisy te stanowiły podstawę prawną żądania powoda, a skoro Skarb Państwa był w wymienionym okresie podmiotem dominującym w odniesieniu do pozwanej spółki, w ocenie Sądu Apelacyjnego spełniony został warunek realizacji nabycia prawa własności mieszkania określony w końcowej części uregulowania art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku.

Za niezasadne uznać należało także pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji.

Wskazać należy, że stosownie do

art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 15 grudnia 2000r

o zasadach nabywania 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 niniejszej ustawie, w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim te mieszkania stały się własnością spółki handlowej,

w odniesieniu, do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym.

Z kolei przepis art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. przyznaje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania osobom uprawnionym w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż. Ustawą z dnia 7 lipca 2005 roku nadano nowe brzmienie art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku poprzez dodanie doń 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”. Chybione są zarzuty skarżącego odwołujące się do literalnej wykładni art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia, a polegające na twierdzeniu, że jej poprzednik prawny - Przedsiębiorstwo (...) SA w B. nie przeznaczył mieszkań sprzedaż lecz wyniósł do niej aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością m.in. budynku, w którym położone jest mieszkanie zajmowane przez powoda na zasadzie najmu. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowiska skarżącego podzielić nie można, albowiem w tym stanie rzeczy wykładnia literalna ustąpić musi wykładni celowościowej unormowania ustawy z 15 grudnia 2000r. Podkreślić należy, że ustawa ta miała na celu uregulowanie sprzedaży najemcom

mieszkań zakładowych i wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z warunkami formalnoprawnymi i finansowaniem budowy mieszkań zakładowych oraz dotychczasową praktyką, która budziła powszechne protesty, a mianowicie praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy, co wynika z uzasadnienia projektu ustawy. Zatem nowelizacja miała przeciwdziałać prowadzeniu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w sposób przypadkowy i umożliwić udział w nim najemcom byłych mieszkań zakładowych, którzy się przyczynili do wytworzenia majątku obejmującego te zasoby. 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 miał wykluczyć stosowanie art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca

2005 roku, to cel nowelizacji nie zostałby osiągnięty. Podkreślić także trzeba, że do celu ustawy z dnia 5 grudnia 2000r., którego realizacji miała służyć także ustawa nowelizująca z 7 lipca 2005 roku, odwołał się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 06. 2012 r., sygn. akt V CSK 303/11, wydanego także przeciwko (...) sp. z o.o., na który to wyrok obszernie powoływał się sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu. W uzasadnieniu tego wyroku wskazał Sąd Najwyższy na cele ustawy z 15 grudnia 2000r. podkreślając, że cel tej ustawy przemawia za przyznaniem prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy

z 7 lipca 2005 roku także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkań na zasadach i 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 też doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż osoby uprawnione. Sąd Najwyższy rozważał również problem przyjęcia retroaktywności art. 3 ust.2 ustawy z 15 grudnia 2000r i stwierdził, że nie ma ona charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą wynikać z treści

samej ustawy, bądź być uzasadnione jej celem, co wynika wprost art. 3 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, rację ma sąd pierwszej instancji uznając, iż wykładnię celowościową zastosować także należało w przypadku regulacji ustawy nowelizującej z 7 lipca 2005 roku, uprawnienie do żądania sprzedania mieszkania przyznaje ustawodawca w art. 5 ust.1 tej ustawy aktualnym najemcom mieszkań zakładowych, odnosi, zatem wprowadzoną w 2005 roku regulację do kategorii mieszkań, którą zniósł w 1994 roku. Zasadnie zatem przyjął Sąd Okręgowy w oparciu o wykładnię celowościową ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku

i nowelizującej ją ustawy z 7 lipca 2005 roku, iż powodowi jako najemcy byłego mieszkania zakładowego Przedsiębiorstwa (...), przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 roku prawo żądania sprzedaży tego mieszkania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, gdyby podzielić stanowisko apelacji co do nieważności czynności zbycia nieruchomości z uwagi na naruszenie zasady pierwszeństwa, regulację z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku uznać należałoby za zbędną. Chybione są zarzuty skarżącego, który powołując się na treść art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 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. Bowiem przez podniesienie zarzutu nieważności pozwana podważając swój tytuł prawny do nieruchomości, pomija „sanacyjny” wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy

z 15 grudnia 2000r. tryb regulacji art. 5 ustawy nowelizującej i szczególnie charakter wyrażający się tym, że umożliwiono nabycie własności mieszkań właśnie tym najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień. Za przyjęciem legitymacji biernej pozwanego jako nabywcy, wbrew zarzutom zawartym w apelacji, że legitymację taką posiada zbywca,

przemawia, poza brzmieniem ust. 1 - 3 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 roku, także

i unormowanie ust. 5 tegoż artykułu, przewidujące roszczenie odszkodowawcze spółki realizującej wniosek osoby uprawnionej o nabycie mieszkania wobec podmiotu, który naruszył prawo pierwszeństwa lub jego następcy prawnego.

Chybiony jest też podnoszony w apelacji zarzut naruszenia przepisów Konstytucji RP w poprzez udzielenie powodowi ochrony prawnej w oparciu

o art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 roku. Wbrew podnoszonym przez skarżącego zarzutom zasady sprawiedliwości społecznej, o których mowa w art. 2 Konstytucji wymagały udzielenia takiej ochrony właśnie powodowi. Bowiem to po stronie pozwanej występuje w sprawie podmiot, który powstał w wyniku przekształceń własnościowych w Przedsiębiorstwie (...), jest jego sukcesorem także w zakresie posiadanego majątku, a w wypracowaniu tegoż majątku swój udział miał właśnie powód, jako długoletni pracownik przedsiębiorstwa. Skoro więc powód przez pracę w Przedsiębiorstwie (...) przyczynił się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez niego części tego majątku w postaci własności mieszkań używanych przez nich dotychczas na zasadzie najmu, nie może być postrzegany jako naruszające własność i prawa pozwanego, powstałego w wyniku przekształceń własnościowych w tym przedsiębiorstwie. Zatem podnoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 2,

art. 21 ust. 1 i 2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji jest nieuzasadniony. Nie naruszył też, wydając zaskarżony wyrok, sąd pierwszej instancji art. 75 ust. 1 Konstytucji, a wręcz przeciwnie wyrok ten pozwala na realizację wymienionej w nim zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z tych też względów nie widział Sąd Apelacyjny potrzeby zwracania się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. z Konstytucją.

Nie naruszył także, wbrew zarzutom zawartym w apelacji, sąd pierwszej instancji art. 5 tego ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku w zw. z art. 6

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

Chybione są także podnoszone przez skarżącego zarzuty przedawnienia roszczenia. Uznając, że roszczenie powoda nie jest przedawnione nie naruszył sąd pierwszej instancji art. 120 § 1 k.c. ani art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Trafnie uznał ten sąd za chybiony podnoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia albowiem złożenie wniosku o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 14 września 2015 roku przerwało bieg terminu przedawnienia (art. 123 § 1 k.c.).

Nie zasługują na podzielenie argumenty skarżącego, iż powód składając wniosek o zawezwanie do próby ugodowej nie był zainteresowany dochodzeniem roszczenia.

Wręcz przeciwnie, zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał sądowi pierwszej instancji podstawy do przyjęcia, iż zarówno powód jak i inne osoby będące w identycznej sytuacji jak powód, prowadziły pertraktacje, licząc na ugodowe załatwienie sprawy.

Podsumowując, zaskarżony wyrok uznać trzeba za trafny, zatem apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw należało oddalić na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach należnych powodowi orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 pkt 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Ewa Jastrzębska SSA Anna Bohdziewicz SSO del. Tomasz Tatarczyk