

Sygn. akt: I ACa 803/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Sędziowie:	SA Tomasz Szabelski SA Anna Beniak (spr.)
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. C., S. L. (1) i J. K. (1)**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej **Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 31 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 926/11

I. zawiesza postępowanie w stosunku do J. K. (1) na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c.;

II. z urzędu prostuje niedokładność zaskarżonego wyroku przez wpisanie w miejsce słowa (...) słów (...);

III. zmienia zaskarżony wyrok częściowy w punktach 1a, 1b, 3 i 4 na następujący:

„1. oddala powództwo L. C. i S. L. (1) i nie obciąża ich kosztami procesu;”

IV. nie obciąża powodów L. C. i S. L. (1) kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt I ACa 803/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2014 r. wydanym w sprawie z powództwa L. C., S. L. (1) i T. S. (1) przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim:

1. zobowiązał stronę pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. do złożenia oświadczeń woli w następującej treści: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) (...)-(...) W., wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) oświadcza, iż w celu realizacji uprawnień przysługującym powodom L. C. (1), S. L. (1), na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. z 2005 roku Nr 157 poz.1315) w związku z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2008 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 (Dz. U. 2001 Nr 4, poz 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r Nr 141, poz. 1492) w dwukondygnacyjnym budynku mieszkalnym Nr (...) (sześćdziesiąt) położonym w B. na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), obręb PGR B., gmina W., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

a) ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze, oznaczonego literą (...) w operacie wyodrębnienia lokalu, o powierzchni 52,19 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i spiżarni, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci pomieszczenia gospodarczego nr 1 w podwórzu o powierzchni 16 m², pomieszczenia gospodarczego nr 3 w podwórzu o powierzchni 16 m² i piwnicy nr 5 o powierzchni 13,00 m² szczegółowo opisanego w zaświadczeniu z dnia 20 kwietnia 2011 roku Starosty Powiatu (...) nr (...) o samodzielności lokalu, w dokumentacji Starostwa Powiatowego sygnatura AB 6743.2.1.2011.IK oraz w opinii biegłej A. K. z dnia 21 kwietnia 2013 roku sporządzonej w sprawie sygn. akt IC 926/11 i sprzedaje własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jako odrębną własność, łącznie z udziałem wynoszącym (...) części w prawie współwłasności części wspólnej budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz wraz udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności działki gruntu nr (...) odręb PGR B., gmina W. o powierzchni 2869 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), na której znajduje się wyżej opisany budynek, na rzecz L. C., za cenę wynoszącą 4.884,20 zł (cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery złote dwadzieścia groszy);

b) ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na piętrze, oznaczonego literą (...) w operacie wyodrębnienia lokalu, o powierzchni 52,19 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i spiżarni, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci pomieszczenia gospodarczego nr 5 w podwórzu o powierzchni 18 m² i piwnicy nr 4 o powierzchni 8,95 m² szczegółowo opisanego w zaświadczeniu z dnia 20 kwietnia 2011 roku Starosty Powiatu (...) nr (...) o samodzielności lokalu, w dokumentacji Starostwa Powiatowego sygnatura AB 6743.2.1.2011.IK oraz w opinii biegłej A. K. z dnia 21 kwietnia 2013 roku sporządzonej w sprawie sygn. akt IC 926/11 i sprzedaje własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jako odrębną własność, łącznie z udziałem wynoszącym (...) części w prawie współwłasności części wspólnej budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz wraz udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności działki gruntu nr (...) obręb PGR B., gmina W. o powierzchni 2869 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), na której znajduje się wyżej opisany budynek, na rzecz S. L. (1), za cenę wynoszącą 4.706,60 zł (cztery tysiące siedemset sześć złotych sześćdziesiąt groszy)”;

2. umorzył postępowanie co do powódki T. S. (1);

3. zasądził od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powodów L. C. i S. L. (1) kwotę po 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 979 zł tytułem brakującego wpisu, od uiszczenia którego L. C. (1) i S. L. (1) zostali zwolnieni.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że L. C. (1) była zatrudniona w przedsiębiorstwie (...) Skarbu Państwa w B. (poprzednik prawny pozwanego) w okresie od 2 sierpnia 1976 r. do 28 lutego 1994 r. Następnie, na zasadzie art. 23[1] k.p. została przejęta przez nowego pracodawcę (...) sp. z o.o., gdzie pracowała do dnia 28 lutego 2002 r. Przez cały okres zatrudnienia powódka zamieszkiwała w mieszkaniach zakładowych przedsiębiorstwa – najpierw w L., a od 1 sierpnia 1994 r. w B., na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony. Ostatnia umowa najmu została zawarta w dniu 2 stycznia 2002 r. na czas nieokreślony. W chwili obecnej powódka zamieszkuje w lokalu położonym w (...) oznaczonym nr (...).

S. L. (1) był zatrudniony w przedsiębiorstwie (...) Skarbu Państwa w B. (poprzednik prawny pozwanego) od dnia 9 lipca 1990 r. do 28 lutego 1994 r. Następnie, na zasadzie art. 23[1] k.p. został przejęty przez nowego pracodawcę (...) sp. z o.o., gdzie pracuje do chwili obecnej. Od dnia 6 grudnia 1994 r. S. L. (1) zamieszkiwał w mieszkaniu zakładowym na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony. Ostatnia umowa najmu na czas nieokreślony została zawarta w dniu 1 sierpnia 2002 r. W chwili obecnej powód zamieszkuje w lokalu położonym w (...) oznaczonym nr (...).

Wyżej wymienione lokale mieszkalne, oznaczone nr (...) i (...) zajmowane przez powodów na podstawie umów najmu na czas nieokreślony położone są w budynku wielorodzinnym usytuowanym w B. nr 60 na terenie przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o., na nieruchomości oznaczonej nr ew. 15/18, obręb PGR B., gmina W., objętej księgą wieczystą nr (...), przedstawione w dokumentacji Starostwa Powiatowego sygnatura AB 6743.2.1.2011.IK, stanowią samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Rynkowa wartość lokalu L. C. wynosi 97.684 zł, a lokalu S. L. (1) wynosi 94.132 zł.

Działka nr (...), na której znajduje się budynek, w którym mieszczą się przedmiotowe lokale powstała z podziału działki (...), który to podział został zatwierdzony decyzją Burmistrza W. Nr (...).13.2011 z dnia 10 marca 2011 r. Działka ta stanowi własność spółki (...) sp. z o.o.

W przeszłości powodowie dwukrotnie występowali z wnioskami o wykup na własność wynajmowanych lokali. Wniosek taki został złożony m.in. w dniu 9 lutego 2004 r. do Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, jednakże powodowie nie otrzymali żadnej odpowiedzi. Powodowie zwracali się o wykup do prezesa zarządu T. G. (1). W 1999 roku występowali także do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W dniu 22 kwietnia 2008 roku Rada Ministrów przyjęła dokument „Plan prywatyzacji na lata 2008-2011”, który zakładał przekazanie w prywatne ręce 740 spółek Skarbu Państwa działających w kilkunastu sektorach gospodarki. W dniu 10 lutego 2009 r. Rada Ministrów rozszerzyła plan do 802 spółek. W wykazie spółek znalazła się m.in. (...) sp. z o.o.

W wykonaniu w/w uchwały, w dniu 23 września 2010 r. podjęta została decyzja o wyborze doradcy prywatyzacyjnego, który sporządził wymagane analizy. Po ich wykonaniu, w dniu 15 lutego 2011 r., Minister Skarbu Państwa ogłosił aukcję, której przedmiotem była sprzedaż 100% udziałów w spółce (...) w B.. Aukcja ta odbyła się w dniu 17 marca 2011 r. i w jej wyniku wyłoniony został nabywca udziałów tj. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o.” w P.. Po wybraniu oferenta, w dniu 31 marca 2011 roku, została podpisana umowa sprzedaży udziałów, na podstawie której Skarb Państwa sprzedał na rzecz Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o.” całość udziałów w spółce (...) sp. z o.o.

Powodowie po powzięciu informacji o planowanej prywatyzacji sp. z o.o. (...) w B., pismem z dnia 28 grudnia 2010 r. wystąpili do Ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o wykup zajmowanych przez nich mieszkań zakładowych. W powyższym piśmie wskazali, że występowali z wnioskiem o wykup mieszkań zakładowych od 2004 roku.

Pismem z dnia 7 stycznia 2011 r. Departament Nadzoru Właścicielskiego Ministerstwa Skarbu Państwa poinformował zarząd spółki z o.o. (...) w B. o wpłynięciu wniosku powodów o wykup mieszkań zakładowych w związku z wszczętym procesem prywatyzacji spółki i polecił zarządowi spółki odnieść się do kwestii sprzedaży tych mieszkań.

Na skutek dalszej korespondencji pomiędzy powodami, Ministerstwem Skarbu Państwa oraz spółką z o.o. (...) w B., zarząd pozwanej poinformował powodów, że może rozpatrzyć sprzedaż zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych po wytyczeniu innej drogi dojazdowej do budynku i wykupieniu jej przez mieszkańców budynku. Powodowie wyrazili gotowość spełnienia powyższego warunku. W celu zapewnienia dostępu do działki (...) do drogi publicznej, powodowie zawarli pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) objętej księgą wieczystą nr (...) z A. i G. małżonkami D.. Na podstawie tej umowy sprzedawcy zobowiązali się przenieść na rzecz powodów własność nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) za kwotę 20.000 zł w terminie do czasu wykupu przez powodów mieszkań zakładowych w budynku położonym w (...). Powodowie sfinansowali również prace geodezyjne związane z podziałem działki nr (...) obręb PGR B., należącej do spółki (...) w B.. Wydatki poniesione z tego tytułu wynosiły 2.091,00 zł.

Po podjęciu decyzji o sprzedaży lokali na rzecz powodów, zarząd spółki pismem z dnia 24 lutego 2011 roku, wystąpił do Urzędu Miasta w W. o zatwierdzenie projektu podziału działki (...). W piśmie tym wskazano, że celem podziału jest „wydzielenie działki do budynku mieszkalnego nr (...), który przeznaczony jest do sprzedaży lokatorom”.

Pismem z dnia 28 marca 2011 r. zarząd pozwanej spółki poinformował powodów, że w związku z nieotrzymaniem pozytywnej opinii na sprzedaż mieszkań w budynku nr (...) od komisji rewizyjnej spółki, sprzedaż nie może dojść do skutku. W dniu 31 marca 2011 roku Skarb Państwa sprzedał 100% udziałów w spółce (...) w (...) sp. z o.o. w P..

Pismami z dnia 10 maja 2011 roku powodowie, działając przez pełnomocnika, złożyli pisemne wnioski o przeniesienie własności lokali opisanych w pozwie. Pozwana w pismach z dnia 25 maja 2011 roku odmówiła zawarcia umów sprzedaży.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo L. C. i S. L. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie bowiem z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. 2005.157.1315) 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 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), 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 podmiotem dominującym.

Powodowie są „osobami uprawnionymi” w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych Skarbu

Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 19 września 2005 roku.

Powódka L. C. (1) jest byłym pracownikiem przedsiębiorstwa będącego właścicielem mieszkania zakładowego, była także pracownikiem jego poprzednika prawnego (przedsiębiorstwa państwowego – Państwowe (...) w B.) oraz jest najemcą zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony (art. 2 ust 2 pkt a). Powód S. L. (1) jest pracownikiem przedsiębiorstwa będącego właścicielem mieszkania zakładowego, był także pracownikiem jego poprzednika prawnego (przedsiębiorstwa państwowego – Państwowe (...) w B.) i jest najemcą zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony (art. 2 ust 2 pkt a).

Skarb Państwa, od chwili przekształcenia przedsiębiorstwa (...) w B.” w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością aż do marca 2011 roku był jedynym udziałowcem tej spółki, co oznacza, iż został spełniony również warunek bycia przez Skarb Państwa podmiotem dominującym w odniesieniu do tej spółki w okresie od 7 lutego 2001 do września 2005 roku.

Zgodnie z treścią art. 5 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. 2005.157.1315) 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), 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.

Sąd I instancji uznał, iż niewątpliwie w niniejszej sprawie powodowie nie otrzymali pisemnej odpowiedzi propozycji nabycia zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych. Powodom przysługuje zatem prawo żądania ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i przeniesienia jako własności. W świetle w/w okoliczności powodom zdaniem Sądu I instancji przysługuje dochodzone roszczenie.

Przed sfinalizowaniem transakcji zbycia udziałów w spółce (...) w B. zarząd tej spółki prowadził z powodami rozmowy na temat sprzedaży lokalu, jednakże jego zbycie uzależnił od wcześniejszego zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej, innego niż przez teren przedsiębiorstwa. W związku z postawieniem powyższego wymogu, powodowie podjęli czynności zmierzające do zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej, a także czynności zmierzające do wyodrębnienia zajmowanych przez nich lokali. Pomimo podjęcia tych działań i wydatkowania w tym celu znacznych środków pieniężnych zarząd spółki odstąpił od zamiaru sprzedaży lokali.

Podniesiony argument, iż powodowie nie złożyli wniosku o wykup mieszkania nie może się ostać. Wnioski w tym przedmiocie były już składane już w 1999 roku, w 2004 roku, a także zwracano się do Prezesa spółki (...), co wynika z zeznań świadka.

Tym samym Sąd I instancji uznał, że zostały spełnione przesłanki przewidziane wyżej wskazanym przepisem i tym samym powodowie mieli prawo do nabycia lokali po preferencyjnych cenach na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2008 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie punktów 1a, 1b 3 oraz 4. Na podstawie 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. 2005.157.1315) poprzez jego zastosowanie, podczas gdy pozwana

spółka w dacie obowiązywania w/w ustawy tj. w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia 18 września 2005 roku, nie była spółką handlową w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym, a nadto poprzez przyjęcie, iż przepis ten ma zastosowanie także w sytuacji, gdy osoby uprawnione składają wnioski o wykup mieszkań, uchybiając jednocześnie terminom prekluzyjnym zakreślonym w ust. 4 powołanego przepisu.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że pomimo iż wnioski o wykup mieszkań zostały przez powodów złożone w latach 1999, 2004 oraz 2010, to zastosowanie miał art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. 2005.157.1315, dalej zwaną ustawą z 2005 r.), którego ramy czasowe w ust. 4 wyznaczają termin prekluzyjny do wystąpienia z takim wnioskiem w okresie od 19.09.2005 do 19.09.2008 r. tj. 3 lata od dnia wejścia w życie w/w ustawy;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkich przesłanek, z których Sąd wywiódł możliwość zastosowania art. 5 ustawy z 2005 roku, podczas gdy za datę złożenia przez powodów wniosków o wykup mieszkań przyjął termin nie mieszczący się w okresie obowiązywania w/w ustawy, tym samym nie wyjaśnił dostatecznie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przy czym obydwie powyższe naruszenia miały istotny wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia.

Powołując się na powyższe uchybienia strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 1a i 1b poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 3 i 4 poprzez zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji wg norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skarżąca wniosła ponadto o zasądzenie od każdego z powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji.

Interwenient uboczny po stronie pozwanej zaskarżył wyrok w części tj. w zakresie pkt 1, w którym Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim zobowiązał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia o odpowiedniej treści, w tym ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali szczegółowo wskazanych w sentencji wyroku i ich sprzedaży za wskazaną cenę na rzecz Powodów oraz w zakresie pkt 3 i 4 rozstrzygającego o kosztach procesu. Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy w postaci:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) wyprowadzenie wniosków końcowych sprzecznych z zebrany materiał dowodowy polegających na przyjęciu, że powodowie złożyli skuteczne wnioski o wykup spornych lokali w terminie, który umożliwił im nabycie lokali po preferencyjnych cenach zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2008 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 (Dz. U. 2001 Nr 4, poz 24);

b) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału tj. faktu, iż Skarb Państwa nie był bynajmniej w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości w odniesieniu do pozwanej spółki podmiotem dominującym, a nawet nie był jej udziałowcem, albowiem był

udziałowcem spółki dopiero w okresie od 2010 roku do 31 marca 2011 roku, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania, że został spełniony kolejny warunek umożliwiający powodom skuteczne dochodzenie roszczenia.

2. naruszenie prawa materialnego tj.

a) art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji pominięcie, iż ewentualne uprawnienie powodów do żądania zbycia przez pozwanego lokalu mieszkalnego wygasło już z dniem 19 września 2008 roku;

b) art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że spełniony został warunek skutecznego żądania powodów.

W oparciu o przedstawione zarzuty interwenient uboczny wniósł o:

1. zmianę wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim w zaskarżonej części tj. w zakresie pkt 1,3 i 4 i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania za pierwszą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, wg norm przepisanych;

ewentualnie:

2. uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim w zaskarżonej części tj. w zakresie pkt 1,3 i 4 i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania;

3. zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa- Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje strony pozwanej i interwenienta ubocznego są zasadne i skutkują zmianą wyroku sądu I instancji w zaskarżonej części.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, albowiem jedynie przy prawidłowo ustalonym i ocenionym stanie faktycznym zasadnym jest odnoszenie się do zarzutów obrazy prawa materialnego.

Podniesiony w obydwu apelacjach zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. polegający na przyjęciu, że powodowie złożyli w terminie wnioski o wykup lokali mieszkalnych jest trafny. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Należy podkreślić, że naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na przedstawieniu jedynie odmiennego, alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/2003).

W niniejszej sprawie apelujący słusznie zarzucili nietrafne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że powodowie złożyli wnioski o wykup spornych lokali w terminie wynikającym z treści art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2008 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. Przewidziany w powyższym przepisie trzyletni termin obejmował okres od dnia 19 września 2005 roku do dnia 19 września 2008 roku.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że L. C. (1) i S. L. (1) składali wnioski o wykup wynajmowanych lokali, ale miało to miejsce w 1999 roku, gdy zwrócili się z takim wnioskiem do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Kolejne wnioski były składane do pozwanego i do Ministra Skarbu Państwa odpowiednio w dniach 9 lutego 2004r. i 28 grudnia 2010r., a więc poza okresem wskazanym w art. 4 przywołanej ustawy z 15 grudnia 2008 r.

Z zeznań świadków T. G. (2) wynika, że powodowie składali wniosek około 2004 roku, a następnie pod koniec 2010 roku. Z kolei świadek M. B. podał, że powodowie występowali dwukrotnie z wnioskiem w 2004 i 2009 roku. Z załączonych do akt sprawy dokumentów również nie wynika, aby powodowie składali dodatkowe wnioski, poza wskazanymi powyżej. Przyjęcie przez Sąd I instancji, że powodowie składali skuteczne wnioski o wykup lokali mieszkalnych nie znajduje oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Rację mają również skarżący interwent uboczny, gdy podnosi, że Sąd Okręgowy naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa był w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości był w stosunku do pozwanej spółki podmiotem dominującym.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że od daty powstania pozwanej spółki jej jedynym udziałowcem była Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Owa jednostka została również ujawniona jako jedyny udziałowiec w dniu 18 lutego 2002 roku, kiedy to pozwana spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS. W dniu 31 marca 2010 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa została wykreślona z rejestru KRS, a na jej miejsce jedynego udziałowca pozwanej wpisano Agencję Nieruchomości Rolnych. Natomiast Skarb Państwa został jedynym udziałowcem spółki (...) w B. dopiero w dniu 29 października 2010 roku, kiedy nastąpiło przekazanie na jego rzecz wszystkich udziałów, a w konsekwencji wykreślono Agencję Nieruchomości Rolnych z rejestru KRS. Ten stan rzeczy utrzymywał się do dnia 21 marca 2011 roku tj. do daty sprzedaży udziałów na rzecz Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, Sąd Okręgowy nie dopuścił się, naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Taka sytuacja nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie.

Uzasadnienie wyroku Sądu I instancji jest wprawdzie bardzo lakoniczne, jednakże z jego treści jasno wynika, iż Sąd ten uznał, że powodowie spełnili przesłanki art. 5 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości, co pokrótce uargumentował. Możliwe więc było dokonanie oceny toku wyводу Sądu Okręgowego, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia i ocena prawidłowości zastosowanych przepisów.

Przechodząc do podniesionych w apelacjach zarzutów obrazy prawa materialnego w postaci art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości, należy stwierdzić, że są one zasadne.

Przywołany przepis stanowi, że 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.

Warunkiem koniecznym do przyjęcia, że strona pozwana jest zobligowana do sprzedaży powodom wynajmowanych lokali jest zatem ustalenie, że Skarb Państwa kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego do dnia 18 września 2005 roku był w stosunku do pozwanej spółki podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Jak wynika z obowiązującego w tamtym czasie art.4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowym (Dz.U.2005.111.937 j.t.) ilekroć w ustawie jest mowa o:

16) podmiocie dominującym - rozumie się przez to podmiot w sytuacji, gdy:

a) posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty (zależne) większość głosów w organach innego podmiotu (zależnego), także na podstawie porozumień z innymi osobami, lub

b) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających innego podmiotu (zależnego), lub

c) więcej niż połowa członków zarządu drugiego podmiotu (zależnego) jest jednocześnie członkami zarządu, prokurentami lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze pierwszego podmiotu bądź innego podmiotu pozostającego z tym pierwszym w stosunku zależności;

16a) podmiocie zależnym - rozumie się przez to podmiot, w stosunku do którego inny podmiot jest podmiotem dominującym, przy czym wszystkie podmioty zależne od tego podmiotu zależnego uważa się również za podmioty zależne od tego podmiotu dominującego;

Z załączonych do akt sprawy dokumentów, m.in. z odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców KRS, wynika w sposób jednoznaczny, że od momentu zawiązania pozwanej spółki w dniu 7 lutego 1994 roku, jej jedynym udziałowcem była Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwana od 2010 roku Agencją Nieruchomości Rolnych. Skarb Państwa został natomiast jedynym udziałowcem pozwanej spółki dopiero w 2010 roku, a jako nowy udziałowiec został wpisany do rejestru w dniu 29 października 2010 roku. Z żadnego z przedłożonych dokumentów nie wynika, by Skarb Państwa nabywał udziały z pozwanej spółce przed tą datą.

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa została utworzona jako państwowa osoba prawna na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych przepisów (Dz. U. z 1991 r. Nr 107, poz. 464). Zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 przywołanej ustawy Agencja Nieruchomości Rolnych obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich, w tym również wynikające z decyzji administracyjnych.

Oznacza to, że mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy, przejęte w trybie tej ustawy przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym Agencja samodzielnie gospodaruje (art. 12 ust. 1 i art. 24 ust. 1 ustawy), między innymi w drodze sprzedaży. Według zaś art. 20 ust. 1 i 3 ustawy, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, prowadząc samodzielną, niezależną od budżetu Państwa gospodarkę finansową, wszelkie uzyskiwane przez nią środki finansowe przeznacza na realizację zadań określonych w ustawie oraz na funkcjonowanie Agencji.

Z treści przywołanych przepisów wynika, iż Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowi oddzielny od Skarbu Państwa byt, charakteryzujący się samodzielnością pod względem gospodarczym, finansowym oraz prawnym, a utożsamianie obydwu tych podmiotów jest nieprawidłowe. Agencja nie stanowi jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 22 kwietnia 1994 roku (III CZP 189/93). Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że nie można utożsamiać Agencji ze Skarbem Państwa. „Występuje ona bowiem w obrocie prawnym samodzielnie, jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot, któremu ustawa przyznała

osobowość prawną (art. 33 kc). Ponieważ cechą osoby prawnej jest zdolność do tego, by być podmiotem praw i obowiązków, przeto Agencji przysługuje zdolność prawna. Agencja jest instytucją powierniczą Skarbu Państwa, w stosunkach zewnętrznych bowiem występuje jako wyłączny dysponent określonego prawa, działając we własnym imieniu i ponosząc „własną” odpowiedzialność za te działania. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zaprezentował w wyroku z dnia 10 września 1999 roku (III CKN 331/98), gdy wskazał, że „oznaczenie strony pozwanej jako „Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa” byłoby możliwe jedynie wówczas, gdyby Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa była jednostką Skarbu Państwa.

Tak jednak nie jest. Utworzona bowiem na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1) jest państwową osobą prawną. Występuje ona w obrocie prawnym samodzielnie jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 kc). Ponieważ cechą osoby prawnej jest zdolność do tego, by być podmiotem praw i obowiązków, przeto Agencji przysługuje zdolność prawna”. Odnotowania wymaga również Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ósrodek (...) w G. z dnia 6 sierpnia 1999 r. (I SA/Gd (...)), w którym przyjęto, że „Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie jest Skarbem Państwa ani państwową jednostką budżetową i wobec tego przysługujące od niej wierzytelności nie są wierzytelnościami Skarbu Państwa, jak wymaga tego przepis art. 28 ustawy o zobowiązaniach podatkowych. Agencja sama ponosi odpowiedzialność za ciężące na niej zobowiązania”.

W świetle powyższych stanowisk uznać należy, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż Skarb Państwa był w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości podmiotem dominującym w stosunku do pozwanej spółki. W rzeczywistości taki przymiot przypisać można jedynie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która w owym okresie była jedynym udziałowcem w spółce (...) w B.. Podmiot nie może być jednak utożsamiany ze Skarbem Państwa, gdyż cechowała go samodzielność w stosunkach zewnętrznych i odrębność organizacyjno-prawna. Dlatego też należy przyznać rację skarżącym, którzy zarzucili rozstrzygnięciu Sądu I instancji obrazę prawa materialnego tj. art. 5 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości jest zasadny poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa był we wskazanym okresie podmiotem dominującym.

W opisanej sytuacji już tylko dla porządku należy podnieść, że nie jest spełniona również kolejna przesłanka art. 5 ust 1 cyt ustawy, a mianowicie to, że zbyte zostały wszystkie udziały w spółce (...) należą do spółki (...), a zatem Skarbowi Państwa nie przysługują już żadne uprawnienia do majątku spółki (...) w B..

Trafny jest też zarzut obrazę art. 5 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości. Przepis ten stanowi, że 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), 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 której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

Sąd I instancji błędnie przyjął, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki z art. 5 ust 2. Powodowie wprawdzie nie otrzymali pisemnej propozycji nabycia lokali z pierwszeństwem przed innymi nabywcami, jednakże w niniejszej sprawie nie wykazano, że pozwana spółka kiedykolwiek planowała sprzedaż rzeczonych lokali innym podmiotom. W rzeczy samej jedyne czynności podejmowane przez pozwaną spółkę jak np. sporządzenie projektu podziału działek, nastąpiły w wyniku prowadzonych z powodami rozmów na temat ewentualnego wykupienia właśnie przez nich spornych lokali. Powodowie nie wykazali również w żaden sposób, że strona pozwana planowała sprzedać wynajmowane lokale innym podmiotom.

Takie twierdzenie nie znajduje potwierdzenia ani w załączonej korespondencji, której treść wskazuje, iż zamiarem spółki było nieuszczipianie mienia, ani też – w zeznaniach jej prezesa T. G. (2), który wspominał jedynie o czynnościach podejmowanych w celu sfinalizowania transakcji jedynie ze stroną powodową. W świetle powyższych okoliczności przyjąć należy, że w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki z art. 5 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości.

Następny zarzut apelacji dotyczył naruszenia art. 5 ust.4 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości. Przywołany przepis stanowi, że uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Przepis jednoznacznie określa ramy czasowe złożenia wniosku o nabycie mieszkania przewidzianego w ust. 1 art. 5 cytowanej ustawy i zawiera sankcję niezachowania tego terminu w postaci wygaśnięcia uprawnienia powstałego z mocy art. 5 ust 1. Tym samym zgłoszony zarzut in abstracto wydaje się trafny.

W realiach niniejszej sprawy można jednak wywodzić, że art. 5 ust 4 cytowanej ustawy w ogóle nie znajduje zastosowania. Przepis dotyczy stanów faktycznych opisanych szczegółowo w art. 5 ust1 i 2, czyli przede wszystkim takich, w których właścicielem lokali jest spółka handlowa, w której Skarb Państwa nie jest już podmiotem dominującym, choć kiedykolwiek w okresie 7 lutego 2001 roku do dnia 18 września 2005 roku był w odniesieniu do spółki podmiotem dominującym.

Jak już wcześniej wspomniano w przypadku pozwanej spółki Skarb Państwa zyskał status podmiotu dominującego dopiero w 2010 roku, a utracił go w dniu 21 marca 2011 roku, a więc poza ramami czasowymi zakreślonymi w art. 5 ust. 1 i 4. Ten stan rzeczy może prowadzić do interpretacji, że powoływane przez powodów uprawnienie do wykupienia wynajmowanych lokali w ich przypadku nigdy nie powstało, gdyż nie została spełniona konieczna przesłanka z art. 5 ust. 1 tj. występowania Skarbu Państwa jako podmiotu dominującego w pozwanej spółce w okresie od 7 lutego 2001 roku do 18 września 2005 roku. Taki tok myślenia prowadzi do wniosku, że skoro uprawnienie nie powstało, to nie mogło wygasnąć. W konsekwencji nie mogło dojść do obrazy art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości.

Odnosząc się do złożonych przez powodów wniosków o wykup lokalu, to podnieść należy, że poprzednia ustawa 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 (Dz.U 4 poz. 24 z 2001r.), regulowała zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych będących własnością wymienionych w jej tytule jednostek osobom uprawnionym na warunkach preferencyjnych (art. 1). Ustawa ta w art. 3 i 4 stanowiła jedynie o prawie pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, w sytuacji przeznaczenia lokali do sprzedaży. Od zmiany przepisów dokonanej w 2005 roku ustawa stanowiła również, że zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (dodany art. 3 ust. 2).

Strona powodowa w toku całego postępowania nie wykazała, aby przedmiotowe lokale, bądź nieruchomości na której znajdował się budynek kiedykolwiek były przeznaczone do sprzedaży, a zatem by wskazana ustawa z 2000 roku znajdowała zastosowanie. Jak już to było podawane z akt sprawy wynika sytuacja wręcz przeciwna, a mianowicie wykluczanie przez zarząd i (...) jako właściciela spółki możliwości sprzedaży lokali „ponieważ budynek jest położony na terenie Spółki, w samym jej centrum, bez możliwości wydzielenia drogi dojazdowej do posesji.” (k-381 oraz k-382).

Powoływane przez powodów wyrażenie w 2011 roku woli sprzedaży mieszkań przez zarząd spółki nie może być traktowane jako spełnienie przesłanki sprzedaży lokali przewidzianej w ustawie z 2000 roku. Przedmiotem tej sprzedaży były wyłącznie udziały w spółce (...) w B., a nie lokale, czy nieruchomości, w których one się znajdują. Nie mogło więc dojść do spełnienia przesłanek stosowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, a początkowo wyrażana przez zarząd spółki wola zbycia lokali nie może być utożsamiana ze ziszczeniem się przesłanek preferencyjnego nabycia dawnych lokali zakładowych. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie w tym procesie nie wykazali, aby kiedykolwiek

ziściły się warunki preferencyjnego nabycia spornych lokali przewidziane w omawianych ustawach z 2000 roku i 2005 roku i dlatego ich roszczenia nie mogły być uznane za zasadne.

Uznając za słuszne zarzuty apelacyjne pozwanego i interwenienta ubocznego Sąd Apelacyjny działając w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w pkt. 1a i 1 b w ten sposób, że oddalił powództwa L. C. i S. L. (1).

Zmiana merytorycznego rozstrzygnięcia pociągała za sobą konieczność zmiany postanowienia w przedmiocie kosztów procesu. Sąd Apelacyjny uznał, że w niniejszym postępowaniu winien zostać zastosowany przepis art. 102 k.p.c. Jak wynika z art. 5 ust.3 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości postępowanie w razie kwestionowania przez spółkę handlową prawa o którym mowa w ust. 2 sprawę rozstrzyga Sąd, a postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych. Powyższa regulacja wskazuje na szczególne potraktowanie tego typu sporów przez ustawodawcę i ich szczególny charakter. W niniejszej sprawie występują dodatkowe okoliczności przemawiające za nieobciążaniem powodów kosztami postępowania. Należy do nich niewątpliwe obietnica sprzedaży mieszkań uwarunkowana potrzebą poniesienia kosztów podziału działki i wytyczenia nowej drogi dojazdowej i wykupienia terenów. Powodowie wskutek tej obietnicy podjęli czynności zmierzające do spełnienia wskazanych warunków i ponieśli stosowne koszty, po czym zostali powiadomieni, że nie dojdzie do sprzedaży. Taki stan rzeczy, jak i wieloletniość zatrudnienia powodów oraz ich sytuacja życiowa i osobista przemawiały za zastosowaniem przepisu art. 102 k.p.c. i to zarówno do orzeczenia o kosztach za pierwszą, jak i drugą instancję.

Wychodząc poza potrzebę merytorycznego odniesienia się do zarzutów apelacji, należy wskazać, że w przedmiotowym postępowaniu doszło do naruszenia przepisu art. 317 § 1 k.p.c. w zw. z 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. Powództwo w niniejszej sprawie wytoczone zostało przez L. C., S. L. (1), T. S. (1) i J. K. (2). Sąd orzekł o żądaniach L. C., S. L. oraz wobec cofnięcia pozwu przez T. S. umorzył w tej części postępowanie. Powód J. K. (1) zmarł w toku procesu, o czym powiadomił Sąd jego syn J. K. (3), przedkładając na rozprawie kserokopię odpisu aktu zgonu J. K. (1) (k-347 i k-349). Jak wynika z art. 174 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. sąd zawiesza z urzędu postępowanie w razie śmierci strony, a zawieszenie ma skutek od chwili zdarzenia, które go spowodowało.

W niniejszej sprawie współuczestnictwo między powodami miało charakter formalny, a zatem zawieszeniu z mocy art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. ulegało wyłącznie postępowanie wywołane pozwem J. K. (1) i to ze skutkiem od daty jego śmierci. Wobec zaniechania wydania przez Sąd I instancji powyższego postanowienia oraz wobec braku rozstrzygnięcia w wydanym wyroku co do postępowania w części dotyczącej roszczenia J. K. (1), Sąd Apelacyjny orzekł w pkt 1 wyroku o zawieszeniu na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. postępowania w stosunku do J. K. (1) oraz z urzędu na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. sprostował niedokładność oznaczenia wyroku jako (...), zamiast oznaczenia (...).