

Sygn. akt I ACa 1231/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz (spr.) SA Elżbieta Karpeta
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. O.

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 31 sierpnia 2017 r., sygn. akt II C 705/15,

1) oddala apelację;

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

SSA Elżbieta Karpeta	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Kurpierz
----------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 1231/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy:

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 7,58 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 14,46 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 17,86 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,45 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 7,19 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,65 m<sup>(2)</sup>, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 1,99 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,21 m<sup>(2)</sup> - łączna powierzchnia 64,39 m<sup>(2)</sup> - położonego na 2 piętrze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący 6439/330774 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 (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B.;

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przenosi na powoda E. O. (PESEL: (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 7,58 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 14,46 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 17,86 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,45 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 7,19 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,65 m<sup>(2)</sup>, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 1,99 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,21 m<sup>(2)</sup> - łączna powierzchnia 64,39 m<sup>(2)</sup> - położonego na 2 piętrze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący 6439/330774 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 (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B., za cenę nabycia 7.395 zł (siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych);

2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

3. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 2.577,70 zł (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem o wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód E. O. był zatrudniony w Przedsiębiorstwie (...) w B. od dnia 5 marca 1985 roku i z dniem 25 kwietnia 2003 roku przeszedł na emeryturę jako pracownik Przedsiębiorstwa (...) S.A. w B.. W dniu 5 marca 1991 roku powód podpisał ze swoim pracodawcą umowę najmu mieszkania zakładowego, położonego w B. przy ul.(...). Do chwili obecnej powód nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu.

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

w B. udzieliło pełnomocnictwa pozwanej (...) Sp. z o.o. (wówczas (...) Spółce z o.o.) do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w dyspozycji (...) S.A. Dnia 30 czerwca 2001 roku (...) S.A. w (...) Spółka z o.o. w B. zawarły umowę dzierżawy nr (...) m.in. gruntu wraz z budynkiem przy (...) w B.. Zgodnie z § 6 umowy pozwana jako zarządca była uprawniona do reprezentowania (...) S.A. w sprawach związanych z zarządzaniem składnikami majątkowymi, w tym do reprezentowania jej wobec osób fizycznych, dochodzenia należności z tytułu oddanych do odpłatnego korzystania osobom trzecim majątku (...) S.A. czy pobierania pożytków przez pozwaną z tytułu umów najmu.

Książeczki opłat za lokale były odtąd wystawione najemcom z danymi pozwanej jako odbierającej czynsz i inne należności płacone za lokale. Na takich książeczkach opłat powód dokonywał wpłat za zajmowany lokal mieszkalny. Na przełomie czerwca i lipca 2011 roku sprzątaczką obsługującą z ramienia pozwanej blok w którym zamieszkiwał powód przyniosła powodowi 2 egzemplarze umowy najmu, z prośbą aby jeden powód podpisał i jej zwrócił. Powód podpisał umowę bez jej czytania, gdyż w taki sam sposób dotychczas były roznoszone informacje o podwyżkach czynszu. Powód nie zwrócił uwagi, że w nowej umowie najmu wpisany jako wynajmujący jest inny podmiot – pozwana. Nowe umowy najmu stanowiły jedynie aktualizację danych stron stosunku najmu. Zostały one przygotowane jedynie z tego powodu, że pozwana nabyła nieruchomością budynkową od Przedsiębiorstwa (...) S.A. Była to kontynuacja dotychczasowych umów najmu. Nigdy też nie doszło do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób umowy najmu lokalu zajmowanego przez powoda z dnia 5 marca 1991 roku.

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

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 7 listopada 2002 roku Zarząd Związku Zawodowego (...) w Polsce zwrócił się do (...) S.A. o umożliwienie zakupu mieszkań na warunkach preferencyjnych przez mieszkających w nich pracowników i byłych pracowników. W dniu 29 listopada 2002 roku zostało zawarte porozumienie, które ustalało warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Stronami porozumienia były (...) S.A., pozwana (...) Sp. z o.o., Związek Zawodowy (...) w Polsce - Zarząd (...) przy (...) S.A., (...) przy (...) S.A. i Związek Zawodowy (...). S.A. (...) w nim, iż w przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych ustanowione będą preferencyjne warunki wykupu dla lokatorów zajmujących mieszkania na podstawie umowy najmu, przy czym lokatorami tymi są pracownicy (...) S.A. lub spółki zależnej ze stażem 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 (uchwała nr (...) – k. 38, porozumienie – k. 39).

Na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) S.A. z dnia 20 grudnia 2002 roku, zaprotokołowanej przez notariusza J. M. z Kancelarii Notarialnej w B. przy ulicy (...), Rep. A Nr (...), prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków, objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w B. o nr KW 557, 2750, (...), (...), zostały wprowadzone jako aport przez (...) S.A. do spółki (...) Sp. z o.o. Następnie, tego samego dnia pomiędzy (...) S.A. i (...) Spółka z o.o. doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków objętych m.in. księgami wieczystymi SR w B. o KW nr 557 i KW nr 2750, tj. położonych przy ulicy (...) przez (...) S.A. na rzecz (...) Sp. z o.o. Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w B. jest pozwana (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B..

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

Związek Zawodowy (...) w Polsce pismem z dnia 05 października 2006 roku wystąpił do (...) S.A. o udzielenie informacji na temat decyzji w przedmiocie wykupu mieszkań zakładowych na preferencyjnych zasadach. W odpowiedzi na nie (...) S.A. i PBSz Inwestycje Sp. o.o. przekazały mu treść komunikatu, który będzie wywieszony w budynkach mieszkalnych PBSz. W komunikacie z dnia 15 listopada 2006 roku skierowanym do m.in. mieszkańców budynków przy ul. (...) w B. podano, iż PBSz nie jest podmiotem zobowiązany do sprzedaży lokali mieszkalnych aktualnym najemcom bądź ich poprzednikom prawnym na preferencyjnych zasadach, jako że w okresie po dniu 06 lutego 2001 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy z dnia 07 lipca 2005 roku o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości tj. do dnia

18 września 2005 roku Skarb Państwa nie był w odniesieniu „do naszej Spółki” podmiotem dominującym. W komunikacie przedstawiono możliwość sprzedaży mieszkań po cenach rynkowych.

W dniu 7 stycznia 2008 roku powód udzielił adwokatowi J. K. pełnomocnictwa procesowego w sprawie przeciwko pozwanej, wraz z prawem złożenia wniosku o wykup mieszkania zakładowego na etapie przedsądowym. Taki wniosek w imieniu powoda został zawarty w piśmie z dnia 19 maja 2008 roku skierowanym do pozwanej. We wniosku powód domagał się ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego przez niego na podstawie umowy najmu i przeniesienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego

i w częściach wspólnych nieruchomości za 5 % wartości lokalu mieszkalnego.

***Przedsiębiorstwo (...) S.A. w B. posiadało 100 % udziałów***

***w pozwanej spółce. Z kolei Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 roku***

***75,6% ogólnej liczby głosów na (...) spółki akcyjnej (...) S.A., która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 roku 58,82% ogólnej liczby głosów na (...) spółki Akcyjnej (...) S.A. Na dzień 10 grudnia 2004 roku spółka (...) S.A. posiadała 92,19% głosów na (...) 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.*** (odpis pełny z KRS pozwanej – k. 109-117, odpis aktualny z KRS pozwanej – k. 12, wydruk komunikatów giełdowych (...) S.A. – k. 104-106, Komunikaty nr 16 i 18 (...) S.A. – k. 107-108, Raport bieżący (...) S.A. – k. 368, pismo (...) S.A. – k. 369, komunikaty przesłane przez Giełdę Papierów Wartościowych – k. 370-374).

Lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...) składa się z przedpokoju o powierzchni 7,58 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 14,46 m<sup>2</sup>, pokoju (...)

o powierzchni 17,86 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 9,45 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 7,19 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 3,65 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 1,99 m<sup>2</sup>. Bezspornym było że do wskazanego lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 2,21 m<sup>2</sup>, z której na zasadzie wyłączności korzysta powód przez cały okres trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego. Łączna suma powierzchni lokalu mieszkalnego wraz

z pomieszczeniem przynależnym wynosi więc 64,39 m<sup>2</sup>. Lokal zajmowany przez powoda położony jest na 2 piętrze budynku wielorodzinnego, z którego własnością związany jest udział wynoszący 6.439/330774 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 B.. Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi 147.900,-zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd I 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. - rzeczoznawcy majątkowego wraz z opiniami uzupełniającymi, które ostatecznie nie były kwestionowane przez strony procesu. Opinie zostały sporządzone rzetelnie, a kwestie sporne podnoszone przez stronę pozwaną zostały wyjaśnione w sposób nie budzący wątpliwości. Opinie precyzyjnie określały wartość lokalu mieszkalnego, jego powierzchnię i wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Ostateczna opinia była stanowcza, wyprowadzone wnioski wyraźne. Uznał ją zatem Sąd I Instancji za w pełni miarodajną na potrzeby wiadomości specjalnych w sprawie. Zarzuty strony pozwanej do opinii zostały przez biegłą skutecznie odparte, a wątpliwości wyjaśnione. Ostateczna opinia sporządzona w sprawie daje odpowiedź na wszystkie zadane przez Sąd pytania, a udzielone odpowiedzi mają charakter jednoznaczny, kategoriyczny i zostały należycie umotywowane.

Brak było podstaw do przesłuchania A. S. w charakterze świadka, albowiem oczywistym jest że osoba wykonująca opinię rzeczoznawczą na zlecenie strony nie ma żadnych wiadomości o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia. Jeżeli

w danej sprawie wyjaśnienie pewnego zagadnienia wymaga wiadomości specjalnych to może być ono wyjaśnione jedynie opinią biegłego sporządzoną w danej sprawie (art. 278 § 1 k.p.c.). Ostatecznie zresztą strona pozwana nie kwestionowała ostatecznej opinii biegłej A. R.. Bez znaczenia dla oceny trafności opinii biegłej były też zarzuty dotyczące woli pozwanej, jako obecnego właściciela całego budynku położonego w B. przy ul. (...), wynajęcia pomieszczeń służących do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Bezsprzeczne bowiem było, że pomieszczenia te nie spełniają ustawowych kryteriów samodzielnych lokali mieszkalnych czy samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu, a tym samym nie wpływają na wyliczenie udziału w częściach wspólnych. Skoro bowiem nie są to samodzielne lokale to muszą stanowić części wspólne i to nawet jeżeli obecny właściciel ma wolę ich wynajmu.

Sąd Okręgowy uznał także za wiarygodne zeznania powoda co do okoliczności podpisania dokumentu nazwanego umową najmu z dnia 1 lipca 2011 roku. Wyjaśnienia powoda, iż nie miał zamiaru zawierać żadnej nowej umowy, skoro łączyła go dotychczasowa umowa, w pełni zasługują na przyjęcie i aprobatę. Co więcej zeznania te korelują z zeznaniami Prezesa Zarządu pozwanej, z których również wynika, że nowa umowa najmu stanowiła faktycznie jedynie aktualizację danych podmiotu wynajmującego, a nie kreowała nowego stosunku prawnego. Powyższe potwierdza również brak jakichkolwiek danych o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 5 marca 1991 roku. Nie było żadnych uzasadnionych prawnie podstaw do zawierania nowych umów najmu lokalu mieszkalnego wobec treści art. 678 k.c. Dokumentacja przedłożona przez powoda w postaci druków dowodów wpłat czynszu wskazuje na to, iż tytuł prawny powoda do zajmowanych przez niego lokalu mieszkalnego nie był sporny. Pozwana realizowała prawa i obowiązki wynajmującego w związku z najpierw umową dzierżawy z dnia 30 czerwca 2001 roku, a następnie w wyniku nabycia prawa użytkownika wieczystego i prawa własności budynków na mocy umowy z dnia 20 grudnia 2002 roku.

Oddaleniu podlegały również wnioski dowodowe powoda dotyczące orzeczeń sądów powszechnych i Sądu Najwyższego wydane w innych sprawach. Zgodnie z przepisem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mają być fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Powołane przez powoda orzeczenia nie stanowią zaś żadnych prejudykatów w sprawie i w ogóle nie dotyczą powoda, a zostały powołane jedynie dla wzmocnienia argumentacji prawnej powoda.

W ocenie Sądu I Instancji roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Zaznaczył Sąd, że rozpoznając niniejszą sprawę nie jest związany wytycznymi wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 roku (sygn. akt I ACa 836/12), gdyż wyrok nie dotyczy tej sprawy, lecz innych najemców lokali mieszkalnych, stanowiących własność pozwanej spółki, a nabytych przez nią od (...) S.A. w sposób ustalony w obecnie rozpoznawanej sprawie, jednak należy mieć w polu widzenia wyrażony w nim pogląd Sądu Apelacyjnego jak i pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w wyroku z dnia 22 czerwca 2012 r., (sygn. akt V CSK 303/11). Sąd Najwyższy w wyroku tym dokonał analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005 roku, tj. przed dniem 19 września 2005 roku. Sąd Najwyższy wskazał zatem, iż art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku wówczas stanowił, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 1, ilekroć w niej była mowa o zbywcy, należało przez to rozumieć:

a) przedsiębiorstwa państwowe,

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

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

a) lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa,

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

Jeżeli natomiast w ustawie była mowa o osobie uprawnionej - zgodnie z art. 2 pkt 2

- należało przez to rozumieć:

a) pracownika, byłego pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, który jest najemcą, zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale; za osobę uprawnioną uznawano także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,

b) stale zamieszkałych z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym.

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

Sąd Najwyższy dalej podał, iż z przytoczonych unormowań wynika, że przed dniem 19 września 2005 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż. Z tej przyczyny pomimo przeniesienia przez (...) S.A. w B. w dniu 20 grudnia 2002 r. na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w umowie i prawa własności położonego na nich budynku, w których znajduje się mieszkanie zajmowane przez powoda, powodowi nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkania. Zawarta w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. definicja mieszkania przemawiała za przyjęciem wykładni dokonanej przez (...) S.A., jednak tak postrzegany zakres przyznanej osobom uprawnionym ochrony prawnej budził uzasadnione wątpliwości tych osób.

Przedstawione zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem 19 września 2005 r., w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie (ust. 1). Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (ust. 2). Równocześnie, w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.,

w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście

w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym (ust. 2). Nadto Sąd Najwyższy odwołał się do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 stycznia 2003 r.,

sygn. akt K 24/01, w tym do jego uzasadnienia, w którym mowa o tym, iż ustawa z dnia

15 grudnia 2000 r. miała realizować oczekiwania społeczne związane z finansowaniem budowy mieszkań zakładowych i dotychczasową, budzącą powszechne protesty, praktyką sprzedaży budynków, a nawet osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy za bardzo niską cenę. Jej celem było "przyjście z szerokimi preferencjami przy zakupie mieszkań dla osób zaangażowanych w pracę na rzecz przedsiębiorstw", "porządkowanie statusu własnościowego mieszkań w warunkach kształtowania nowego ładu w zakresie mieszkalnictwa" oraz "umocnienie poczucia sprawiedliwości osób uprawnionych". Dalej Sąd Najwyższy podał, iż w toku prac legislacyjnych prowadzących do uchwalenia ustawy nowelizującej wskazywano m.in. na konieczność rozszerzenia "zakresu podmiotowego uprawnionych", gdyż dotychczasowe mało precyzyjne sformułowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. "pozostawiły wielu najemców poza zakresem uprawnionych"

(zob. druk nr 2204). W ocenie Sądu Najwyższego uwzględnienie tak określonego celu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca, powoduje konieczność rozważenia możliwości przyznania prawa żądania sprzedania mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione, a więc z uwzględnieniem regulacji wprowadzonej w art. 3 ust. 2. W przeciwnym razie nie zostałyby zrealizowany zasadniczy cel ustawy nowelizującej, a poza tym doszłoby do zróżnicowania sytuacji prawnej najemców ze względu na samą tylko datę zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione. Sąd Najwyższy odniósł się także do zasady nie retroakcji i stwierdził, iż zasada nieretroakcji nie ma charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać

z treści samej ustawy. Wsteczne działanie ustawy może być również uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c. Zatem w ocenie Sądu Najwyższego wspomniany wyżej cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przemawia za przyznaniem prawa, o którym mowa

w art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione. Nadto podniósł, iż wsteczne działanie ustawy nowelizującej dopuścił również sam ustawodawca, stanowiąc w jej art. 6, że do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Przepis ten nie stoi na przeszkodzie przyjęciu w niniejszej sprawie także retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Sąd I Instancji podzielił przedstawioną wyżej argumentację, dochodząc na tej podstawie do wniosku, że roszczenia powoda w świetle wskazanej przez niego podstawy prawnej zasługują na uwzględnienie. Sąd nie podzielił przy tym wykładni dokonanej przez stronę pozwaną, która akcentowała iż prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków mieszkalnych nie zostało zbyte, lecz wniesione aportem do spółki. Przede wszystkim zgodził się z powodem, że zbycie jako pojęcie szerokie obejmuje zawiera w swej treści również wniesienie aportem. Zbycie powoduje bowiem, że dane prawo przechodzi od jednego podmiotu do drugiego i z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Przyjęcie argumentacji pozwanej prowadziłyby zaś do możliwości obejścia przepisów powołanej wyżej ustawy. Podmiot, który jest obowiązany z mocy prawa do respektowania prawa pierwszeństwa najemców mógłby bowiem dokonać wniesienia prawa własności aportem do spółki powiązanej, która z kolei mogłaby dalej zbywać lokale

bez konieczności respektowania prawa pierwszeństwa. Taka wykładnia nie jest w ocenie Sądu Okręgowego trafna i nie realizuje celów powołanej wyżej ustawy.

Zgodnie z treścią art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną

w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

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

W przypadku powoda bezspornym jest, iż jego wniosek został złożony w terminie określonym w art. 5 ust. 4 ustawy. Wniosek został złożony w dniu 19 maja 2008 roku. Nadto powód jest osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., mieszkanie zajmowane przez powoda było własnością spółki (...) S.A., która zbyła je w grudniu 2002 r. na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, w której są one położone. Aktualnym dysponentem mieszkania jest pozwana. Co jest bezsporne, przed zbyciem budynku (w tym mieszkania) powodowi nie zaproponowano prawa pierwszeństwa nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych, zaś w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) S.A. podmiotem dominującym, o czym świadczą komunikaty giełdowe.

Ponownie odwołał się Sąd do treści poglądu Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażonego w wyroku z dnia 8 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 836/12, w sprawie dotyczącej analogicznej jak ta, gdzie stan faktyczny był ustalany na podstawie tych samych dokumentów, które są dowodami w niniejszej sprawie. Otóż Sąd Apelacyjny podniósł, iż zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej - pozycję dominującą Skarbu Państwa

w odniesieniu do spółki prawa handlowego ustala się według przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Przepis art. 4 pkt 16 a ustawy 21 sierpnia 1997 r. Prawo

o publicznym obrocie papierami wartościowymi, która obowiązywała do 24 października 2005r., (kiedy została zastąpiona ustawą z 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) wyjaśnia, że podmiot dominujący to ten, który posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty (zależne) większość głosów w organach innego podmiotu (zależnego). Dodał, iż analogiczne uregulowanie tj. definicję ustawową podmiotu (jednostki) dominującego zawiera ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (art. 3 ust. 1 pkt 37) do której bezpośrednio odsyła w tym zakresie ustawa o obrocie instrumentami finansowymi. Sąd Apelacyjny w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dokumenty

w postaci komunikatów giełdowych, tych samych jakie znajdują się w niniejszej sprawie, podał, że „...Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004r. 75,6% ogólnej liczby głosów

w spółce akcyjnej (...) S.A., 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 2005r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) S.A. ...”

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

Rozważając kwestię czy zaszły 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 2005r. z dnia 7 lipca 2005 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazał, że powód w terminie określonym w ustawie złożył pisemny wniosek o wykup lokalu, w związku z czym spełnił główny warunek określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia

7 lipca 2005 r. Co do warunków preferencyjnego wykupu, zgodnie z art. 4 ust. 1 z dnia

15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774) cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości (ust.1) Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz

z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział

w nieruchomości wspólnej (1a). Jednocześnie kluczowe uregulowanie, odnoszące się do wysokości ceny za którą powód winien nabyć lokal znalazło się w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U.2016.52 j.t.). Mianowicie, zgodnie z art. 6 ust. 1 powołanej ustawy sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,

2) 3% za każdy rok najmu tego mieszkania

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

Nie było między stronami kwestionowane, że uzasadniona okolicznościami sprawy bonifikata należna powodowi winna sięgać maksymalnej wartości tj. 95 % ceny sprzedaży mieszkania. Powód był zatrudniony w Przedsiębiorstwie (...), a następnie

w Przedsiębiorstwie (...) SA od marca 1985 roku do kwietnia 2003 roku, a więc 18 lat i 10 miesięcy (6% x 18,83 roku = 112,98 %). Dodatkowo powód, do czasu złożenia wniosku o wykup, był najemcą spornego mieszkania przez okres 17 lat i 2 miesięcy

(3% x 17,17 roku = 51,51 %). Dodatkowo 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 Okręgowego 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 ustalonej w oparciu o aktualną wartość rynkową nieruchomości lokalowej, co odpowiada ekwiwalentności świadczeń stron. Biegła wartość nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w B. określiła na kwotę

147.900 zł, stąd cena za którą powód powinien nabyć od pozwanej nieruchomości lokalową z uwzględnieniem bonifikaty odpowiada kwocie 7.395 zł. Z tych też przyczyn, w oparciu o art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. w związku z art. 5 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, Sąd I Instancji orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Jednocześnie Sąd Okręgowy obciążył kosztami procesu pozwaną, na mocy art. 98 k.p.c. Na koszty procesu złożyła się koszty sądowe w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłej w łącznej kwocie 2.577 zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, wynikającej z przepisów obowiązujących w dacie wniesienia pozwu, a to § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (..) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kosztami sądowymi na mocy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd obciążył pozwaną. Jednocześnie wskazał Sąd I Instancji, na podstawie przepisu art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości sprawa przedmiotowo jest zwolniona od opłat sądowych, stąd **Sąd nie nakazał pobrać opłat od żadnej ze stron postępowania.**

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie art. 6 k.c. i 232 k.p.c. poprzez uznanie, iż strona powodowa wykazała fakty, z których wywodzi skutki prawne, w szczególności zaś, że wykazała pozycję dominującą Skarbu Państwa w spółce pozwanej, naruszenie prawa materialnego – art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż przez przeznaczenie do sprzedaży należy rozumieć sytuację przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki, art. 5 ust. 2 w związku

z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. 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 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r., naruszenie art. 64 k.c. w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. w związku z art. 535 § 1 i 155 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powoda własności lokalu z pomieszczeniami przynależnymi i z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach nieruchomości wspólnej za wskazane w wyroku kwoty nadaje się do wykonania w sytuacji, gdy ze względu na sankcję bezwzględnej nieważności statuowaną w art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. pozwana nie może być traktowana jako legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu, art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. poprzez 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 przepisu, wobec której przysługuje uprawnionym żądanie określone w tych przepisach, art. 2, art. 21 ust. 1,2, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 2, art. 64 ust. 2

i 3 oraz art. 75 ust. 1 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez zastosowanie sprzecznych z wyżej wymienionymi przepisami art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005, przy czym naruszenie to polega na braku bezpośredniego zastosowania Konstytucji i bezpodstawnym przyjęciu, że zgodne z Konstytucją jest nałożenie przez ustawodawcę przepisami art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 na spółkę handlową obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego prawem udziału w częściach nieruchomości wspólnej, w związku z naruszeniem przez inny podmiot w przeszłości uprawnień osób uprawnionych do nabycia lokalu w czasie, gdy podmiot – naruszciciel był właścicielem tego lokalu ( budynku, w którym lokal taki się znajduje ), wbrew lub wręcz wobec braku intencji do zbycia takiego lokalu przez ową zobowiązaną ustawą spółkę handlową, jak i za cenę nie odpowiadającą cenie rynkowej takiego lokalu, co prowadzi do nieuprawnionego wyzucia spółki handlowej z prawa własności takiego lokalu, jak i dyskryminacji takiego podmiotu względem innych podmiotów - nabywców budynków, działających w innych, różnorodnych formach prawnych,

względem takiej spółki handlowej, wobec których ustawa nie przyznaje osobom uprawnionym takiego uprawnienia, naruszenie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca

2005 r. w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. poprzez przyjęcie wartości nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem żądania, z daty dokonania wyceny,

a w konsekwencji ustalenie ceny sprzedaży w oparciu o wartość lokalu z chwili sporządzenia wyceny, naruszenie art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy z 7 lipca 2005 r.

w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez obciążenie pozwanej kosztami opłat sądowych w sytuacji, w której postępowanie jest wolne od opłat dla obu stron sporu. W oparciu o te zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa i modyfikację rozstrzygnięć o kosztach procesu oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje lub uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja jest niezasadna.

Jak ustalił Sąd Okręgowy **Przedsiębiorstwo (...) S.A. w B. posiadało 100 % udziałów w pozwanej spółce. Z kolei Skarb Państwa posiadał w dniu**

**5 sierpnia 2004 roku 75,6% ogólnej liczby głosów na (...) spółki akcyjnej (...) S.A., która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 roku 58,82% ogólnej liczby głosów na (...) spółki Akcyjnej (...) S.A. Na dzień 10 grudnia 2004 roku spółka (...) S.A. posiadała 92,19% głosów na (...) 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.** Pozwana nie zakwestionowała tego ustalenia. Wyprowadził z niego Sąd Okręgowy wniosek, że Skarb Państwa w okresie wskazanym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości był podmiotem dominującym w stosunku do Przedsiębiorstwa (...) SA. Apelacja nie podważa także i tego wniosku ani stwierdzenia, że podmiot dominujący to ten, który posiada bezpośrednio lub pośrednio przez inne podmioty ( zależne ) większość głosów w organach innego podmiotu ( zależnego ).

Trafne jest wskazanie apelacji, że skupił się Sąd Okręgowy na rozważeniu, czy Skarb Państwa był w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie powołanej ustawy podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA, pozostawiając poza zakresem badania analizę stosunku dominacji Skarbu Państwa względem pozwanej spółki, lecz nie idzie w ślad za tym twierdzenie pozwanej, że takiej pozycji w wymienionym okresie Skarb Państwa w stosunku do niej nie posiadał.

Materiał dowodowy sprawy pozwala na przyjęcie, że w okresie wymienionym w art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. podmiotem dominującym był Skarb Państwa także w odniesieniu do pozwanej spółki. Z rejestru przedsiębiorców wynika, że w dniu rejestracji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Krajowym Rejestrze Sądowym (28 września 2001 r.) K. – Przedsiębiorstwo (...) SA objęła w pozwanej spółce wszystkie udziały i stan ten jest aktualny. Czyni to zarzut naruszenia art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nieskutecznym.

Ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

W rezultacie za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Przepisy te stanowiły podstawę prawną żądania powoda. Skoro, jak wskazano, Skarb Państwa był w wymienionym okresie podmiotem dominującym

w odniesieniu do pozwanej spółki, spełniony został warunek realizacji prawa nabycia własności mieszkania określony w końcowej części uregulowania ust. 1 art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r.

Niezasadne są także pozostałe podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r., prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym. Przepis art. 4 ust. 1 ustawy

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

z 7 lipca 2005 r. nadała nowe brzmienie art. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. m. in. przez dodanie ust. 2 o treści: „zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku”. Do literalnej wykładni unormowania art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. odwołuje się pozwana wywodząc, że jej poprzednik prawny – Przedsiębiorstwo (...) S.A.

w B. nie przeznaczył mieszkań na sprzedaż, lecz wniósł do niej aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością m. in. budynków położonych przy ulicy (...), w których znajdują się mieszkania używane przez powodów na zasadzie umowy najmu. Wykładnia literalna ustąpić musi jednakże wykładni celowościowej unormowania ustawy z 15 grudnia 2000 r. Ustawa ta miała na celu regulację sprzedaży najemcom mieszkań zakładowych i wyjście naprzeciw oczekiwaniom społecznym, związanym z warunkami formalnoprawnymi i finansowaniem budowy mieszkań zakładowych oraz z dotychczasową - budzącą powszechne protesty - praktyką sprzedaży niektórych pojedynczych bloków mieszkalnych lub całych osiedli mieszkań zakładowych wraz z lokatorami jednemu nabywcy (por. uzasadnienie projektu ustawy). Niewątpliwie przeciwdziałać miała prowadzeniu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w sposób przypadkowy i umożliwić udział w niej najemcom byłych mieszkań zakładowych, którzy przyczynili się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego te zasoby. Ten cel nie zostałby osiągnięty, gdyby w ślad za stanowiskiem skarżącej przyjąć, że brak przeznaczenia mieszkań na sprzedaż, a wniesienie aportem do spółki własności całego budynku i prawa użytkowania wieczystego gruntu wyłącza zastosowanie art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r.

Do celu ustawy z 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca z 7 lipca 2005 r., odwołał się Sąd Najwyższy w wyroku z 22 czerwca 2012 r.,

V CSK 303/11, wydanym w sprawie o wykup mieszkania wytoczonej także przeciwko Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w B.. Jak wówczas wskazał, cel ustawy

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

z 2000 r. w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób, niż uprawnione. W przeciwnym razie nie tylko nie 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. Rozważył problem przyjęcia retroaktywności art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

i stwierdził, że nie ma ona charakteru bezwyjątkowego, odstępstwa od niej mogą bowiem wynikać z treści samej ustawy bądź być uzasadnione jej celem, co wynika wprost z art. 3 k.c.

Wykładnię celowościową zastosować także należało w przypadku regulacji ustawy nowelizującej z 7 lipca 2005 r. Trzeba podkreślić, że uprawnienie do żądania sprzedania mieszkania przyznaje ustawodawca w art. 5 ust. 1 tej ustawy aktualnym najemcom mieszkań zakładowych, odnosi zatem wprowadzoną w 2005 r. regulację do kategorii mieszkań,

którą zniósł w 1994 r. Zasadnie przyjął więc Sąd Okręgowy - w oparciu o wykładnię celowościową ustawy z 15 grudnia 2000 r. i nowelizującej ją ustawy z 7 lipca 2005 r. - iż powodowi, jako najemcy byłego mieszkania zakładowego Przedsiębiorstwa (...), przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. prawo żądania sprzedania mieszkania po preferencyjnej cenie.

Regulację art. 5 ustawy z 7 lipca 2005 r. uznać należałoby za zbędną, gdyby podzielić stanowisko apelacji co do nieważności czynności zbycia nieruchomości z uwagi na naruszenie zasady pierwszeństwa. Powołuje w tym zakresie skarżąca treść art. 3 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. stanowiącego, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w tej ustawie, zatem w szczególności z zachowaniem prawa pierwszeństwa tych osób. Wywodzi z tego skutek w postaci braku swej legitymacji biernej w sprawie. Przez podniesienie zarzutu nieważności, pozwana podważa jednocześnie swój tytuł prawny do nieruchomości. Pomija przy tym „sanacyjny”, wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy z 15 grudnia 2000 r., tryb regulacji art. 5 ustawy nowelizującej i jej szczególny charakter wyrażający się tym, że umożliwiono nabycie własności mieszkań najemcom, którzy dotychczas pozostawieni zostali poza zakresem uprawnień, często też byli ich nieświadomi, nie znając struktury własnościowej spółki, wobec skomplikowanych procesów przekształceniowych.

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

Nie naruszył Sąd Okręgowy wymienionych w apelacji przepisów Konstytucji RP udzielając powodowi ochrony prawnej w oparciu o art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. Zasady sprawiedliwości społecznej, o których mowa w art. 2 Konstytucji, wymagały udzielenia najemcom (powodowi) takiej ochrony. Wszak po stronie pozwanej występuje w sprawie podmiot, który powstał w wyniku przekształceń własnościowych w Przedsiębiorstwie (...), jest jego sukcesorem zapewne także w zakresie posiadanego majątku, a w wypracowaniu tegoż swój udział mieli najemcy (w tym powód), jako długoletni pracownicy przedsiębiorstwa. Skoro powód przez pracę w Przedsiębiorstwie (...) przyczynił się do wytworzenia państwowego majątku obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez nich części tego majątku w postaci własności mieszkania używanego przez niego dotychczas na zasadzie najmu, nie może być postrzegane jako naruszające własność i prawa strony pozwanej, powstałej w wyniku przekształceń własnościowych w tym przedsiębiorstwie. Zarzut obrazy art. 21, 31 ust. 3, 32 ust. 2, 64 ust. 2 i 3 Konstytucji jest więc nieuzasadniony. Nie narusza zaskarżony wyrok art. 75 ust. 1 Konstytucji, a przeciwnie, pozwala na realizację wymienionej w nim zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Nie naruszył Sąd Okręgowy, jak utrzymuje apelacja, art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. przyjmując za podstawę ustalenia ceny nabycia przez powodów mieszkań ich wartość w dacie sporządzenia opinii szacunkowej poprzedzającej wyrokowanie. Kształtujący prawo charakter wyroku zobowiązującego pozwaną do sprzedaży powodowi mieszkań uzasadnia twierdzenie, że powinno to nastąpić za cenę z daty orzekania (z uwzględnieniem obniżki przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. ).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2005 r., postępowanie w sprawie, w której rozstrzyga się o żądaniu sprzedania mieszkania, opartym o ust. 2 art. 5 ustawy, wolne jest od **opłat sądowych**. Takimi opłatami Sąd I Instancji nie obciążył pozwanej (a jedynie wydatkami poniesionymi w sprawie).

Z przytoczonych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c.

SSA Elżbieta Karpeta SSA Piotr Wójtowicz