

Sygn. akt I ACa 84/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Skwara-Kałwa (spr.)
Sędziowie :	SA Barbara Owczarek SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w S.

przeciwko Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przy udziale interwenienta ubocznego Spółki (...) SA w B.

o rozwiązanie umowy i ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 14 września 2011 r., sygn. akt II C 393/08

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że nie obciąża powoda kosztami procesu;
- 2) oddala apelację w pozostałej części;
- 3) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 84/12

UZASADNIENIE

Powód Stowarzyszenie (...) w S. wniósł pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w upadłości i Zakładowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o rozwiązanie umowy zawartej pomiędzy pozwanymi w dniu 21 grudnia 1998 r. przed notariuszem M. D. w Kancelarii Notarialnej w S. Rep. A nr (...) nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków dotyczącej działek gruntu

Mając na uwadze poczynione ustalenia Sąd Okręgowy wskazał, że powód opierał swoje roszczenie o zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści niesłusznie uzyskanych kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. Nr 44 poz. 255). Zgodnie z art. 1. ust. 1. cyt. ustawy, jeżeli wskutek czynności prawnej lub decyzji administracyjnej przenoszona jest własność lub inne prawo majątkowe na niepaństwowe osoby prawne lub osoby fizyczne osoby te uzyskiwały niesłusznie korzyść z majątku Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych, sąd może oznaczyć sposób i wysokość wyrównania strat, a nawet rozwiązać umowę, rozstrzygając o rozliczeniu między stronami. O tym, kto może wystąpić z przewidzianymi w tym przepisie żądaniami, mowa w art. 2.ust. 1. tejże ustawy, który wskazuje, że może wystąpić do sądu m.in. w sprawach dotyczących sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych: organizacja społeczna reprezentująca tego najemcę, którego interes prawny został naruszony. Podniósł Sąd Okręgowy, że budynki stanowiące własność pozwanej Spółki zostały nabyte nieodpłatnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 119,poz. 567) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o restrukturyzacji finansowej jednostek górnictwa węgla kamiennego oraz o wprowadzeniu opłaty węglowej (Dz.U. Nr 113, poz. 735). Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997r. o restrukturyzacji finansowej jednostek górnictwa węgla kamiennego oraz o wprowadzeniu opłaty węglowej – w brzmieniu obowiązującym do dnia 14 stycznia 1999r. – przewidywała w jej art.21 możliwość restrukturyzacji finansowej polegającej na nieodpłatnym przekazywaniu przez jednostki górnictwa gminom lub innej osobie prawnej zasobów budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236 i z 1997 r. Nr 6, poz. 32), przy czym termin składania oświadczeń o zamiarze przekazania, określony w art. 3 ust. 1 tej ustawy, przedłużony został do dnia 30 czerwca 1999 r.

Zatem, zdaniem Sądu Okręgowego powyższa ustawa stanowiła podstawę do nieodpłatnego przekazania pozwanemu jako innej osobie prawnej budynków mieszkalnych należących do (...) sp. z o.o. w S.. Natomiast tryb nieodpłatnego przekazywania tych budynków określała – na podstawie odwołania w cyt. art.21 - ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zgodnie z zapisami art.1 ust.1 tego ostatniego aktu w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 czerwca 2000r., przedsiębiorstwo państwowe było uprawnione do przekazania gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi gminom lub innym osobom prawnym, przy czym w myśl art.7 ust.1 przekazanie miało charakter nieodpłatny i następowało na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Mając powyższe zapisy na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, iż umowa zawarta w dniu 21 grudnia 1998 r. zawarta została zgodnie z obowiązującym prawem.

Zwrócił uwagę Sądowi Okręgowemu, że przesłanką zastosowania przepisu art. 1 ustawy o zwrocie korzyści niesłusznie uzyskanych kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych, jest uzyskanie niesłusznie korzyści przez osobę fizyczną lub niepaństwową osobę prawną wskutek przejścia na nią na podstawie czynności prawnej lub decyzji administracyjnej własności lub innego prawa majątkowego Skarbu Państwa bądź innej państwowej osoby prawnej. W orzecznictwie przyjmuje się, że niesłuszna korzyść ma miejsce wówczas, gdy państwowa osoba prawna nie uzyska właściwej równowartości wyzbywanego mienia, zaś o zastosowaniu art. 1 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 1990 r. decyduje brak społecznej akceptacji dla uzyskania korzyści z majątku państwowej osoby prawnej i brak usprawiedliwienia tego okolicznościami towarzyszącymi nabywaniu mienia w aspekcie norm moralnych. W orzecznictwie sądowym przyjmowano też, że „niesłuszność”, o której mowa w treści regulacji zaskarżonej w ramach niniejszego postępowania, nie musi oznaczać niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że w odniesieniu do umów nieodpłatnych mających za przedmiot nieruchomości państwowe - czyli takich, do których należy umowa z dnia 21 grudnia 1998 r. zawarta z pozwanym Zakładem (...) Sp. z o.o. w S. - jest zasadą, że mogą one być dokonywane tylko w sytuacjach przewidzianych w ustawie i na ściśle określonych zasadach. W sytuacji natomiast ważności i skuteczności takiej umowy sam fakt nieodpłatnego nabycia mienia państwowego przez osobę fizyczną lub niepaństwową osobę prawną nie może uzasadniać zastosowania art. 1

ust. 1 ustawy o zwrocie korzyści. Nieodpłatność należąca tu do istoty zawieranej zgodnie z ustawą umowy wyklucza możliwość uznania nabytego nieodpłatnie prawa za niesłusznie uzyskaną korzyść skutkiem tej umowy (powołał się Sąd Okręgowy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 659/09 LEX nr 603285, Biul. SN 2010/9/12).

Zważył także Sąd Okręgowy, iż zarówno (...) sp. z o.o. w S. - będąca stroną umowy z dnia 21 grudnia 1998 r., jak też wskazywany przez powoda następcą prawnym (...) - Spółka (...) Spółka Akcyjna w K. nie zgłaszały faktu pokrzywdzenia wskutek zawarcia przedmiotowej umowy. Dodatkowo jak ustalono, pozwany otrzymał substancję mieszkaniową w bardzo złym stanie, zatem nie było chętnego innego podmiotu do przejęcia owej substancji. Zasoby mieszkaniowe przynosiły straty, wymagały remontów i nakładów, a ponadto część czynszów był nieściągalna.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego uznać należało, iż ustalony w sprawie stan faktyczny w ogóle nie mieści się w hipotezie art. 1 ust. 1 ustawy o zwrocie korzyści – w konsekwencji wykluczało to możliwość zastosowania tego przepisu. Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Na marginesie podał Sąd Okręgowy, że kwestia późniejszej realizacji przez pozwanego (...) sp. z o.o. postanowień umowy z dnia 21.12.1998 r. i z dnia 30.12.1998 r., zawartych z (...) sp. z o.o. w S. oraz regulaminu zasad sprzedaży i trybu postępowania przy sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych i garaży dla pracowników, emerytów i rencistów (...) Sp. z o.o. i Zakładu (...) nie stanowi okoliczności stanowiących przesłanki zastosowania powołanej wyżej ustawy.

Niezasadne też było, zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie o ustalenie przez Sąd, że na skutek powyższej umowy doszło do uzyskania przez pozwanego (...) sp. z o.o. niesłusznej korzyści kosztem majątku państwowej osoby prawnej (...) sp. z o.o. w S., z uwagi na brak po stronie powoda interesu prawnego w sytuacji gdy powód zgłosił dale idące żądanie rozwiązania umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego z tych samych przyczyn nie było też słuszne żądanie wyrównania strat poprzez zbycie na wnioski najemców, na ich rzecz lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach przez nią przejętych w następstwie zaskarżonego aktu notarialnego, 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, jak wyżej wskazano stan faktyczny niniejszej sprawy nie wypełnia hipotezy art.1 ust.1 cyt. ustawy.

Na marginesie wskazał Sąd Okręgowy, że żądanie wyrównania strat poprzez zbycie lokali mieszkalnych na rzecz najemców stanowi niedopuszczalną kompilację roszczeń przewidzianych w dwóch różnych ustawach, nadto zgodnie z ustawą z dnia z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści niesłusznie uzyskanych kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych wyrównanie strat następowało na rzecz jednej ze stron umowy – Skarbu Państwa lub innej państwowej osoby prawnej, a nie na rzecz osoby trzeciej – w tym przypadku najemców lokali mieszkalnych. Podniósł też Sąd Okręgowy, że powołana przez powoda 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. z 2001 roku, nr 4 poz. 24 z późn. zm.) weszła w życie w dniu 7 lutego 2001r., a zatem nie może mieć zastosowania do stanu faktycznego sprzed jej wejścia w życie, jest też zarzut pozwanego, że roszczenie powyższe jest przedawnione, gdyż zgłoszone zostało w dniu 27 grudnia 2010r., podczas gdy umowa zawarta została w dniu 21 grudnia 1998r., a zatem upłynął termin dziesięcioletni przedawnienia wynikający z art.118 k.c.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe argumenty, roszczenie o wyrównanie strat jest bezzasadne i dlatego podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

W apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości, powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania mogące mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a to art. 233 § 1 kpc poprzez nieuwzględnienie przy wyrokowaniu wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, między innymi poprzestanie na rozważeniu żądania pozwu, wyłącznie na podstawie prawnej wskazanej przez powoda i nieuwzględnienie całokształtu

przepisów prawnych regulujących materię tzw. „byłych mieszkań zakładowych”, co stoi w sprzeczności z zasadą, że na Sądzie orzekającym spoczywa obowiązek dokonania z urzędu subsumcji pod właściwą normę prawa materialnego roszczenia procesowego powoda, co skutkuje nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji,

2) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, poprzez

- stwierdzenie, że żaden z najemców nie zadeklarował chęci wykupu mieszkania do końca 1999 r., w związku z pominięciem przez Sąd, że za ofertę nabycia lokalu na preferencyjnych zasadach nie może być uznane rzekome wywieszenie informacji na ten temat w siedzibie spółki oraz faktu, że żaden z najemców nie dostał imiennej i pisemnej propozycji nabycia wynajmowanego lokalu na własność

- stwierdzenie, że oferta wykupu lokali miała obowiązywać do końca 1999 r. i że tylko do tego okresu strona pozwana była nią zobowiązana, poprzez pominięcie okoliczności zmian legislacyjnych dotyczących mieszkań zakładowych, które miały miejsce pod koniec 2000 r. oraz w 2005 r.,

3) ewentualnie naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych w związku z art. 5 kc, poprzez ich błędną wykładnię – uznanie że ustalony stan faktyczny nie mieści się w hipotezie tego przepisu, bowiem pozwana nie uzyskała korzyści niesłusznie z majątku Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych oraz że nabyła majątek byłego przedsiębiorstwa państwowego w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego – w warunkach zasługujących na dezaprobatę społeczną

- art. 3 i art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w związku z art. 4 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości oraz w związku z art. 5 kc, poprzez ich niezastosowanie – pominięcie przez Sąd pierwszej instancji, iż w związku z przekształceniem własnościowym substancji mieszkaniowej byłego przedsiębiorstwa państwowego (...), doszło wbrew zasadom współżycia społecznego do naruszenia prawa pierwszeństwa zakupu, ewentualnie prawa pierwokupu uprawnionych najemców

- art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. j .w. poprzez pominięcie, że mieszkania którymi są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłączenie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w tej ustawie

- art. 118 kc w związku z art. 193 kpc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie – uznanie, że pismem z dnia 27 grudnia 2010 r. powód zgłosił nowe żądanie, które uległo 10 letniemu przedawnieniu

4) naruszenie art. 102 kpc poprzez obciążenie powoda koniecznością zwrotu pozwanej kosztów procesu w kwocie 7 217 zł wobec pominięcia okoliczności, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania powoda kosztami.

Powołując się na te zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

W motywach apelacji wskazał skarżący, że nie zasługuje na aprobatę stanowisko Sądu Okręgowego, który nie podjął trudu interpretacyjnego, z którego można wykreować roszczenia zapewniające ochronę oczywiście naruszonego interesu najemców. Zdaniem skarżącego na potrzeby niniejszego postępowania należało stwierdzić, że niesłuszna korzyść to taka korzyść, która powstała w majątku pozwanej w wyniku niezrealizowania ekspektatyw najemców tytularnych – uchylenia się od zbycia lokali na zasadach preferencyjnych. W ocenie apelującego Sąd winien był mieć na uwadze całokształt przepisów prawnych dotyczących tzw. „byłych mieszkań zakładowych”, w szczególności ustawy

z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz ustawy z dnia 7 lipca 2005 r., które należało wyklądać celowościowo oraz systemowo, tak by rozważyć wszelkie możliwości rozstrzygnięcia powstałego sporu. Skoro Sąd Okręgowy nie rozpoznał sprawy w sposób wszechstronny to oznacza, że nie rozpoznał istoty sprawy. Wskazywał skarżący, że mimo wydania regulaminu pozwana spółka nigdy nie dążyła do sprzedaży mieszkań długoletnim najemcom, nadto nie ma racjonalnego powodu aby majątek wypracowany przez załogę przedsiębiorstwa państwowego miał trafić w „ręce” prywatnej spółki. W ocenie skarżącego nie powinno ulegać wątpliwości, że pozwana uzyskała korzyść w okolicznościach budzących dezaprobatę społeczną a ponadto państwowa osoba prawna nie uzyskała właściwej równowartości wyzbywanego mienia.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona a podniesione w niej zarzuty nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Gdy idzie o ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, uznać je należy za prawidłowe i wyczerpujące a tym samym za zasługujące na podzielenie, co sprawia, że Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Podkreślić trzeba, że w zasadzie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia pozostawały bezsporne pomiędzy stronami; bezspornym bowiem było, że umowa zawarta w dniu 21 grudnia 1998 r. była umową nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i że zbywcą była (...) w S. a nabywcą praw majątkowych nią objętych był pozwany, a to Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Nie było także sporne, że przekazywane nieruchomości stanowiły substancję mieszkaniową, były to budynki zakładowe wymienionej (...). I już z tej przyczyny zarzuty: naruszenia art. 233 § 1 kpc oraz sprzeczności ustaleń z zebrany materiał dowodowy uznać należało za nietrafne. Pierwszy z zarzutów jest chybiony także dlatego, że naruszenie wymienionego przepisu utożsamia skarżący z nieuwzględnieniem całokształtu przepisów prawnych i oparciem roszczenia wyłącznie na podstawie prawnej wskazanej przez powoda (zarzuty apelacji – k. 718).

Mając na uwadze stan faktyczny sprawy, zasadnie uznał Sąd Okręgowy, że sformułowane w pozwie żądanie rozwiązania umowy nie znajduje podstawy prawnej w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. z dnia 10 lipca 1990 r., Nr 44, poz. 255 ze zm.). Podkreślić trzeba, że sam powód jako podstawę prawną swego roszczenia wskazał przepisy art. 1 i 2 wymienionej wyżej ustawy. Nie można przy tym zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Okręgowy powinien był sam poszukiwać w systemie prawnym innej regulacji, na podstawie której możliwe byłoby uwzględnienie żądania powoda, kierując się wykładnią celowościową i systemową a następnie zadośćuczynić roszczeniu powoda jako niewątpliwie słusznemu. Ze względu na podstawę faktyczną przytoczoną przez powoda, a mianowicie niesłuszne uzyskanie wskutek zawarcia umowy z dnia 21 grudnia 1998 r. korzyści kosztem Skarbu Państwa lub państwowej osoby prawnej przez pozwany Zakład (...) a także ze względu na fakt, że powód nie był stroną umowy zawartej w dniu 21 grudnia 1998 r., i nie byli nią także najemcy, których interesy reprezentuje, tylko przepisy wymienionej ustawy mogły być brane pod uwagę. Ocena prawna roszczenia powoda dokonana przez Sąd Okręgowy w oparciu o art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści jest prawidłowa a wniosek tegoż Sądu oparty na wykładni wymienionego przepisu, taki iż zgłoszone przez powoda żądanie rozwiązania umowy jest bezzasadne, zasługuje na podzielenie. W szczególności zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, że nie może być mowy o niesłusznym uzyskaniu korzyści przez pozwany Zakład (...). Jak wskazał Sąd Okręgowy kwestionowana umowa została zawarta zgodnie z prawem, a to z ustawą z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 119, poz. 567) oraz z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 o restrukturyzacji finansowej jednostek górnictwa węgla kamiennego oraz wprowadzeniu opłaty węglowej (Dz. U. Nr 113, poz. 735), która to ustawa przewidywała w jej art. 21 możliwość restrukturyzacji finansowej polegającej na nieodpłatnym przekazywaniu przez jednostki górnictwa gminom lub innej osobie prawnej zasobów budynków mieszkalnych. Zatem powołana ustawa stanowiła podstawę prawną do nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych należących do (...) pozwanemu jako innej osobie prawnej. Skoro ustawa przewidywała możliwość nieodpłatnego przekazania majątku to nie może skarżący skutecznie zakwestionować umowy z powołaniem się na ten fakt (to jest fakt przejścia budynków bez odpłatności z tego tytułu), jak również z tego samego powodu nie może powoływać się na okoliczność, że nieruchomości przeszły w „ręce osoby prywatnej”. Ustawa

przewidywała możliwość nabywania budynków przez inną osobę prawną a w zatem takie prawo miał także pozwany, będący spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. W istocie dezaprobatą społeczną na jaką wskazuje apelacja, która ma przesądzać o uzyskaniu niesłusznie korzyści przez pozwanego sprowadza się do braku akceptacji przez powoda rozwiązań ustawowych wyżej powołanych. Trafnie cytuje Sąd Okręgowy w motywach wyroku tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., CSK 659/09 o treści: „Nieodpłatność należąca do istoty zawieranej zgodnie z ustawą umowy wyklucza możliwość uznania nabytego nieodpłatnie prawa za niesłusznie uzyskaną korzyść skutkiem tej umowy”. Skoro kwestionowana umowa została zawarta zgodnie z przepisami prawa wyżej wymienionymi a jednocześnie przepisy te przewidywały możliwość nieodpłatnego przekazania budynków pozwanemu, to jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, powództwo o rozwiązanie umowy stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 1990 o zwrocie korzyści uwzględnione być nie mogło. Podnoszone przez skarżącego okoliczności, które zaistniały po zawarciu umowy a dotyczące realizacji umów zawartych pomiędzy (...) a pozwanym Zakładem (...) w przedmiocie preferencyjnej sprzedaży mieszkań znajdujących się w przekazanych budynkach dotychczasowym najemcom, nie są istotne z punktu widzenia przesłanek rozwiązania umowy. Ubocznie jedynie zauważyć należy, że z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że nie było ze strony najemców zainteresowania nabywaniem mieszkań, aż do chwili gdy weszła w życie ustawa, którą uwłaszczono spółdzielców. Podobnie ocenić należy okoliczności sprzed zawarcia umowy związane z podjęciem przez (...) decyzji o przekazaniu budynków objętych umową z dnia 21 grudnia 1998 r. właśnie pozwanemu. Jedynie na marginesie trzeba podnieść, iż jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy, pozwany przejął budynki, których nikt przejąć nie chciał; w szczególności nie chciała ich przejąć ani Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., ani też Gmina S.; przejęte przez pozwanego budynki były w złym stanie technicznym, znaczna część ich najemców zalegała z należnościami, były niekorzystnie, z punktu widzenia gospodarki zasobami, usytuowane i z tych przyczyn wymienione podmioty nie zdecydowały się na ich przejęcie. W świetle wieku budynków (poza trzema wszystkie one pochodziły z końca XIX wieku) zupełnie oderwany od realiów sprawy pozostaje zarzut jakoby należało uwzględnić przy ocenie roszczenia, że budynki te powstały jako efekt pracy aktualnych najemców - pracowników przedsiębiorstwa państwowego.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia art. 5 kc, to wskazać należy, że niedopuszczalne jest opieranie powództwa na zasadach współzycia społecznego, nie można też zgodzić się ze skarżącym, że art. 5 kc miałby przemawiać za zastosowaniem w niniejszym postępowaniu, wbrew zasadzie nieretroakcji z art. 3 kc, ustaw: 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 zez zm.) w związku z art. 4 ust.1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Przepisy tych ustaw weszły w życie po zawarciu umowy z dnia 21 grudnia 1998 r. i brak podstaw do przyjęcia, że mogłyby być one stosowane w rozpoznawanej sprawie, niezależnie od tego roszczenia jakie z nich wynikają nie są tożsame ze zgłoszonymi przez powoda. Na podzielenie zasługuje cała argumentacja zawarta w motywach wyroku Sądu pierwszej instancji dotycząca bezzasadności żądania ustalenia wobec braku interesu prawnego, jak i niedopuszczalności dochodzenia wyrównania strat przez zbycie lokali na rzecz najemców. Podkreślenia jednak wymaga, że roszczenia zgłoszone w toku postępowania pismami: z dnia 28 maja 2010 r. i z dnia 27 grudnia 2010 r. jako przedawnione nie wymagały dalszej oceny. Wbrew twierdzeniom apelacji, biorąc pod uwagę treść sformułowanych żądań, nie może być wątpliwości, że wymienionymi pismami powód zgłosił nowe roszczenia; w tym ustalenia, że na skutek zawarcia kwestionowanej umowy doszło do niesłusznej korzyści oraz żądanie wyrównania strat przez zbycie lokali na rzecz najemców, gdy tymczasem w pozwie dochodził on jedynie rozwiązania umowy. Skoro roszczenia te zostały zgłoszone po około dwunastu latach, a więc po upływie terminu dziesięcioletniego z art. 118 kc, słusznie Sąd Okręgowy uznał za skuteczny podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w punkcie 2 sentencji.

W oparciu o art. 386 § 1 kpc zmieniono zaskarżony wyrok w zakresie kosztów procesu, przyjmując że zachodzi w sprawie wypadek szczególnie uzasadniony, o jakim mowa w art. 102 kpc. Przede wszystkim uwzględnić należało subiektywne poczucie krzywdy członków powodowego stowarzyszenia wynikające z faktu, że ich sytuacja prawna jest różna, od tej w jakiej znaleźli się najemcy lokali w budynkach należących uprzednio do (...) a przekazanych spółdzielni

mieszkaniowej. Te same powody legły u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego zawartego w punkcie 3 sentencji.