

Sygn. akt I ACa 836/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta (spr.)
Sędziowie :	SA Barbara Owczarek SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. i K. P.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 marca 2010r., sygn. akt II C 84/08,

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt I ACa 836/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 25 marca 2010 r. oddalił powództwo K. P. o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 57,94 m², znajdującego się w budynku przy Al. (...) w B., wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na powódkę własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 4 610 zł.

Powołanym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił również powództwo R. M. o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 61,50 m²,

znajdującego się w budynku przy Al. (...) w B., wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na powoda własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 4 830 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka K. P. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w B. na podstawie umowy najmu z dnia 1 lipca 1997r. Lokal ten został przydzielony mężowi powódki będącemu pracownikiem Przedsiębiorstwa (...) w B.. Powód R. M. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w B. na podstawie umowy najmu z dnia 15 lutego 1982r. Powyższy lokal mieszkalny został przydzielony powodowi przez Przedsiębiorstwo (...) w B. jako pracownikowi. Stosunek pracy wygasł z dniem 1 czerwca 1996r. Z dniem 1 lipca 2001r. (...) S.A. w B. udzieliła pełnomocnictwa pozwanej - (...) Spółce z o.o. w B. do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w dyspozycji (...) S.A. Dnia 30 czerwca 2001r. (...) S.A. w Bytomiu i (...) Spółka z o.o. w B. zawarły umowę dzierżawy m.in. gruntu wraz z budynkiem przy Al. (...) w B.. Zgodnie z (...) tej 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. Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 7 listopada 2002r. 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 2002r. zostało zawarte porozumienie, które ustalało warunki wykupu mieszkań w przypadku podjęcia przez właściciela decyzji o sprzedaży mieszkań zakładowych. Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem znajdującego się na nim budynku (stanowiącego odrębną nieruchomość) położonego przy Al. (...) w B. jest (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B. w wyniku wniesienia tej nieruchomości 20 grudnia 2002r. aportem do tej spółki. Powódka K. P. zwracała się w 2006r. do (...) S.A. w B. o sprzedaż przez spółkę na zasadach preferencyjnych zajmowanego przez nią mieszkania. W odpowiedzi pozwana - (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B. poinformowała powódkę, że nie prowadzi sprzedaży mieszkań w budynku przy Al. (...). W piśmie z dnia 5 lipca 2006r. mieszkańcy zajmujący lokale mieszkalne położone w budynku przy Al. (...) w B., w tym powód, zwrócili się ponownie do (...) S.A. w B. z wnioskiem w sprawie wykupu mieszkań na warunkach preferencyjnych. Wniosek o tej samej treści złożyła do (...) S.A. w B. powódka w piśmie z dnia 24 sierpnia 2006r. W komunikacie z dnia 15 listopada 2006r. pozwana (...) Spółka z o.o. w B. poinformowała mieszkańców, w tym powodów, że nie jest zobowiązana do sprzedaży mieszkań aktualnym mieszkańcom po cenach preferencyjnych, ponieważ w okresie od dnia 7 lutego 2001r. do dnia 18 września 2005r. Skarb Państwa nie był w odniesieniu do pozwanej podmiotem dominującym oraz wskazała na warunki ewentualnej sprzedaży mieszkań zakładowych. Po tym jak pismem z dnia 18 października 2007r. powódka zwróciła się do pozwanej o sprzedaż zajmowanego przez nią lokalu na zasadach preferencyjnych, pozwana poinformowała powódkę, że nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych lokali przeznaczonych do sprzedaży. Pismem z dnia 30 listopada 2007r. pozwana i (...) S.A. w B., w odpowiedzi na wniosek złożony w imieniu najemców lokali mieszkalnych w budynku przy Al. (...) przez Kancelarię (...), poinformowały, że wniosek o sprzedaż mieszkań na zasadach preferencyjnych jest bezprzedmiotowy, ponieważ nie posiadają w swoich zasobach mieszkaniowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Powód R. M. zwracał się do pozwanej o wykup mieszkania na warunkach preferencyjnych w piśmie z dnia 14 czerwca 2005r. i z dnia 18 października 2007r. Pozwana w odpowiedzi poinformowała go, że nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych lokali przeznaczonych na sprzedaż.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd stwierdził, że art.5 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. nr 157, poz. 1315) w związku z art.2 pkt 2 ustawy z 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych innych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. nr 4, poz. 24 z późn. zm.) nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, skoro obowiązująca w grudniu 2002r. wersja ustawy z 15 grudnia 2000r. przyznawała najemcy prawo żądania sprzedaży lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych tylko w razie zbycia mieszkań zakładowych. A zatem prawo pierwokupu powodów powstałoby tylko wówczas gdyby aportem do pozwanej Spółki zostały wniesione wyodrębnione lokale mieszkalne powodów. Tak się jednak nie stało, gdyż aport wniesiony do tej Spółki obejmował całą nieruchomość położoną przy Al. (...). Bez znaczenia dla zasadności żądania powodów pozostaje przy tym ust.2 art. 3 dodany do ustawy o zasadach zbywania mieszkań nowelą z 7 lipca 2005r., skoro ze względu na zasadę nie retroaktywnego

działania prawa nie może on znaleźć zastosowania do stanów faktycznych, które zaistniały przed wejściem w życie tego przepisu. Z tych przyczyn oba powództwa podlegały oddaleniu, a Sąd nie dostrzegł potrzeby odniesienia się do innych merytorycznych zarzutów pozwanej ze względu na ich bezprzedmiotowość. Stosując art.102 kpc Sąd uwzględnił rodzaj żądania powodów, którzy dążyli do uzyskania własności lokali mieszkalnych zajmowanych przez długi czas.

W apelacjach od wyroku powodowie domagali się zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództw ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powodowie zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, których błędna wykładnia miała istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności art.5 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz.1315 z późn. zm.)w związku z art. 3, art.4 ust.1 oraz art.5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm., w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości Dz.U. Nr 157, poz.1315 z późn. zm.) poprzez przyjęcie, że wniesienie aportem do spółki nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w skład której wchodzi lokale mieszkalne najmowane przez powodów nie wyczerpuje przesłanki zbycia mieszkania, o której mowa w art.3 ustawy z 15 grudnia 2000r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem 19 września 2005r. (Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.) i w konsekwencji przyjęcie, że zbycie to nie prowadziło do naruszenia przysługującego powodom prawa pierwszeństwa w nabyciu najmowanych przez nich lokali mieszkalnych, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy z 15 grudnia 2000r.(Dz.U. 2001r. Nr 4, poz.24).

Wyrokiem z dnia 15 marca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelacje powodów. Sąd Apelacyjny stwierdził, że zgodnie z art. 4 ust. 1 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 ze zm. - dalej: „ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r.”), prawo pierwszeństwa przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Pozwana nie oferowała bowiem sprzedaży lokali mieszkalnych zajmowanych przez powodów, jedynie w dniu 20 grudnia 2002 r. doszło do wniesienia przez (...) S.A. w B. tytułem aportu do pozwanej spółki prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności usytuowanego na nim budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne zajmowane przez powodów. Czynność ta nie stanowiła przeznaczenia spornych lokali na sprzedaż, ponieważ obejmowała całą nieruchomość budynkową, a nie mieszkanie w rozumieniu art. 2 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Dopiero z dniem 19 września 2005 r. wszedł w życie, dodany przez ustawę z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. Nr 157, poz. 1315 - dalej: „ustawa nowelizująca”) art. 3 ust. 2, zgodnie z którym 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. Oznacza to - stwierdził Sąd Apelacyjny - że przed dniem 19 września 2005 r. zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie rodziło uprawnienia do pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przez osoby, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., natomiast przepis art. 3 ust. 2 tej ustawy, obowiązujący od dnia 19 września 2005 r., nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, skoro do zbycia nieruchomości doszło w 2002 r. że zbycie mieszkań nie obejmowało wypadków zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz że zbycie w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do 19 września 2005 r. nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w skład którego wchodziły mieszkania, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r., bez uprzedniego zaproponowania nabycia tych mieszkań osobom uprawnionym, nie stanowi czynności mającej na celu obejście prawa, sprzecznej z zasadami współzycia społecznego i naruszającej konstytucyjne zasady demokratycznego państwa prawnego, sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa.

Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powodów Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę w zakresie wywołaną apelacjami powodów przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Po przedstawieniu analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia

2000 r. przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005 r., tj. przed dniem 19 września 2005 r. Sąd Najwyższy wskazał, że stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach w kwestii wzajemnego stosunku przepisów art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej i art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. nie uwzględnia celu regulacji wprowadzonych powołanymi ustawami. Jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 6 stycznia 2003 r., K 24/01, 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” (zob. OTK-A 2003, nr 1, poz. 1). 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”

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.

Wspomniany wyżej cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przemawia – zdaniem Sądu Najwyższego - 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.

Skoro Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennego założenia, konieczne stało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając ponownie apelacje powodów Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Stanowisko prawne Sądu Najwyższego przesądziło o konieczności zbadania istnienia przesłanek skuteczności zgłoszonych w niniejszej sprawie żądań powodów sprzedania im zajmowanych mieszkań zakładowych, a to w oparciu o art. 5 ustawy z 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Spośród wszystkich niezbędnych przesłanek warunkujących skuteczność żądania sprzedania mieszkania zakładowego, w okolicznościach niniejszej sprawy zostały spełnione następujące warunki: powodowie są osobami uprawnionymi w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. , mieszkania zajmowane przez powodów były własnością spółki (...) S.A., która zbyła je w 2002r. na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, w której są one położone, tak że aktualnym dysponentem tych mieszkań jest pozwana, przed zbyciem powodom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa nabycia mieszkań na warunkach preferencyjnych, w okresie od 7 lutego 2001r. do 18 września 2005r. zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) S.A. podmiotem dominującym. Wymienione warunki (za wyjątkiem ostatniej z nich) ustalone zostały w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w sposób niekwestionowany przez żadną ze stron, a fakt konieczności zastosowania art. 5 ustawy zmieniającej do żądań powodów został przesądzony orzeczeniem Sądu Najwyższego w niniejszej sprawie.

W toku postępowania pierwszo instancyjnego pozwana przeczyła, by Skarb Państwa był podmiotem dominującym w stosunku do zbywcy, czyli (...) S.A. 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 16a ustawy z 21 sierpnia 1997r. Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, która obowiązywała do 24 października 2005r., (kiedy została zastąpiona ustawą z 29 lipca 2005r. 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) . Na marginesie dodać należy, że analogiczne uregulowanie tj. definicję ustawową podmiotu (jednostki) dominującego zawiera ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości (art. 3 ust. 1 pkt 37) do której bezpośrednio odsyła w tym zakresie ustawa o obrocie instrumentami finansowymi. Jak wynika ze złożonych przez stronę powodową komunikatów giełdowych (k-211 i 212 i 213) Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...), która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004r. 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej, a na dzień 10 grudnia 2004r. 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.

Nie zostały natomiast wyjaśnione pozostałe przesłanki skuteczności zgłoszonego przez powodów w niniejszym postępowaniu roszczenia o zobowiązanie sprzedaży na ich rzecz mieszkań zakładowych (art. 5 ustawy z 7 lipca 2005r.) Okoliczności te wymagają zbadania, gdyż Sąd Okręgowy odmawiając w zaskarżonym wyroku powodom prawa do realizacji tych roszczeń nie rozpoznał istoty sprawy. O ile roszczenia powodów okażą się uzasadnione niezbędne stanie się, najprawdopodobniej w oparciu o opinię biegłego, ustalenie okoliczności pozwalających na realizację tych roszczeń.

Z tych względów na mocy art. 386 § 4 k.p.c. uwzględniając wnioski apelacji powodów uchylono zaskarżony wyrok przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego oparto o art. 108 § 2 k.p.c.