

Sygn. akt I ACa 997/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SA Ewa Solecka
Protokolant :	Barbara Białozyt

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M. (1) i K. P. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (wcześniej (...) Sp. z o.o.) w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 18 stycznia 2017 r., sygn. akt II C 593/13,

prostując oczywistą omyłkę zawartą w punktach 1. i 2. zaskarżonego wyroku poprzez wpisanie na stronie pierwszej wyroku w wierszu 8 od dołu i na stronie drugiej wyroku w wierszu 6 od góry oraz w wierszu 14 od dołu i wierszu 1 od dołu w miejsce słów „ul. (...)” słów: „Aleja (...)”

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punktach 3. i 4. o tyle, że w miejsce kwot po 22 534 zł zasądza od pozwanej na rzecz powoda R. M. (1) i powódki K. P. (1) kwoty po 9 900 (dziewięć tysięcy dziewięćset) złotych;
- 2) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 5. w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach 4 724,69 (cztery tysiące siedemset dwadzieścia cztery 69/100) złote tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;
- 3) oddala apelację w pozostałej części;
- 4) zasądza od pozwanej na rzecz powoda R. M. (1) kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

5) zasądza od pozwanej na rzecz powódki K. P. (1) kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Solecka	SSA Joanna Kurpierz	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
-----------------	---------------------	----------------------------

I ACa 997)17

## UZASADNIENIE

Powódka K. P. (1) wносиła o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 57,94 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku przy Al. (...) w B., wraz z udziałem wynoszącym 5794/155200 w prawie użytkowania 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 4 610 zł.

Powód R. M. (1) wnosił o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 61,50 m<sup>2</sup>, 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 4 830 zł.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 25 marca 2010 r. oddalił oba powództwa oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd stwierdził, że art.5 ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz. U. nr 157, poz. 1315 dalej: **ustawa nowelizująca**) w związku z art.2 pkt 2 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 innych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. nr 4, poz. 24 ze zm. dalej: **ustawa o zasadach zbywania mieszkań**) nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, skoro obowiązująca w grudniu 2002 r. wersja ustawy z 15 grudnia 2000 r. przyznawała najemcy prawo żądania sprzedaży lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych tylko w razie zbycia mieszkań zakładowych.

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 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 (...) SA 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 o zasadach zbywania mieszkań. Dopiero z dniem 19 września 2005 r. wszedł w życie, dodany przez ustawę nowelizującą, 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. W ocenie Sądu Apelacyjnego oznacza to, 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 o zasadach zbywania mieszkań, 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. 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 współżycia społecznego i naruszającej konstytucyjne zasady demokratycznego państwa prawnego, sprawiedliwości społecznej i równości wobec prawa.

Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej powodów Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 22 czerwca 2012 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Po przedstawieniu analizy zasad i trybu zbywania mieszkań na warunkach preferencyjnych, przewidzianych w ustawie o zasadach zbywania mieszkań, przed jej nowelizacją, 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 o zasadach zbywania mieszkań 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 o zasadach zbywania mieszkań 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”. W toku prac legislacyjnych, prowadzących do uchwalenia ustawy nowelizującej, wskazywano m.in. na konieczność rozszerzenia zakresu podmiotowego uprawnionych, gdyż dotychczasowe mało precyzyjne sformułowania ustawy o zasadach zbywania mieszkań pozostawiły wielu najemców poza zakresem uprawnień. Uwzględnienie tak określonego celu ustawy o zasadach zbywania mieszkań, 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 w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione. 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 o zasadach zbywania mieszkań 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, w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż uprawnione.

Przy ponownym rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 25 marca 2010 r. i sprawę przekazał temuż Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu też i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego 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 nowelizującej. 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 o zasadach zbywania mieszkań, mieszkania zajmowane przez powodów były własnością spółki (...) SA, która zbyła je w 2002 r. na rzecz pozwanej spółki wraz z nieruchomością, na 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 2001 r. do 18 września 2005 r. zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) SA podmiotem dominującym. Wymienione warunki (za wyjątkiem ostatniej z nich) ustalone zostały w postępowaniu pierwszo-instancyjnym 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. Sąd Apelacyjny przedstawił pogląd, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej, 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 (Dz.U. Nr 118, poz. 754 ze zm.), która obowiązywała do 24 października 2005 r., (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). Analogiczne uregulowanie tj. definicję ustawową podmiotu (jednostki) dominującego zawiera ustawa z 29 września 1994 r. 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, 212 i 213) Skarb Państwa posiadał w dniu 5 sierpnia 2004 r. 75,6% ogólnej liczby głosów w spółce akcyjnej (...), która z kolei posiadała na dzień 14 września 2004 r. 58,82% ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej, a na dzień 10 grudnia 2004 r. spółka (...) posiadała 92,19% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki (...) SA. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA.

Nie zostały natomiast wyjaśnione pozostałe przesłanki skuteczności zgłoszonego przez powodów w niniejszym postępowaniu roszczenia o zobowiązanie sprzedaży na ich rzecz mieszkań zakładowych, które Sąd Apelacyjny zalecił zbadać przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

(\*\*\*)

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zobowiązał pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

a) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 10,09 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 18,13 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 8,04 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 12,00 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 6,16 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 2,72 m<sup>2</sup>, wc o powierzchni 1,38 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 58,52 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,28 m<sup>2</sup> - łączna suma powierzchni 60,80 m<sup>2</sup> - położonego na wysokim parterze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący (...) 866 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...);

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) przenosi na powódkę K. P. (1) córkę M. i K. (nr PESEL: (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 10,09 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 18,13 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 8,04 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 12,00 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 6,16 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 2,72 m<sup>2</sup>, wc o powierzchni 1,38 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 58,52 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,28 m<sup>2</sup> - łączna suma powierzchni 60,80 m<sup>2</sup> - położonego na wysokim parterze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący (...) 866 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) za cenę 7 585 zł.

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

a) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 8,73 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 17,18 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 10,98 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 11,21 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 8,37 m<sup>2</sup>, łazienki

o powierzchni 3,76 m<sup>2</sup>, wc o powierzchni 1,28 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 61,51 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,69 m<sup>2</sup> - łączna suma powierzchni 64,20 m<sup>2</sup> - położonego na wysokim parterze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący (...) 866 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...);

b) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (KRS (...)) przenosi na powoda R. M. (1) syna G. i F. (nr PESEL: (...)) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...) składającego się z przedpokoju o powierzchni 8,73 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 17,18 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 10,98 m<sup>2</sup>, pokoju (...) o powierzchni 11,21 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 8,37 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 3,76 m<sup>2</sup>, wc o powierzchni 1,28 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 61,51 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,69 m<sup>2</sup> - łączna suma powierzchni 64,20 m<sup>2</sup> - położonego na wysokim parterze budynku wielorodzinnego z własnością, którego związany jest udział wynoszący (...) 866 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) za cenę 7 975 zł. Nadto Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powoda R. M. (1) kwotę 22 534 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i zasądził od pozwanej na rzecz powódki K. P. (1) kwotę 22 534 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 9 440 zł tytułem opłat od pozwów, od ponoszenia których powodowie byli zwolnieni oraz kwotę 4 724,69 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka K. P. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w B. na podstawie umowy najmu z dnia 1 lipca 1997 r. Przedmiotowy lokal został przydzielony mężowi powódki K. P. (2), będącemu pracownikiem Przedsiębiorstwa (...) w B.. Powód R. M. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w B. na podstawie umowy najmu z dnia 15 lutego 1982 r. Powyższy lokal mieszkalny został przydzielony powodowi przez Przedsiębiorstwo (...) w B. jako pracownikowi. Stosunek pracy wygasł z dniem 1 czerwca 1996 r. Z dniem 1 lipca 2001 r. (...) SA w B. udzieliła pełnomocnictwa pozwanej - (...) Spółce z o.o. w B. do zarządzania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i nieruchomościami będącymi w dyspozycji (...) SA. Dnia 30 czerwca 2001 r. (...) S.A. w (...) Spółka z o.o. w B. zawarły umowę dzierżawy m.in. gruntu wraz z budynkiem przy Al. (...) w B.. Zgodnie z § 6 tej umowy pozwana jako zarządca była uprawniona do reprezentowania (...) SA w sprawach związanych z zarządzaniem składnikami majątkowymi, w tym do reprezentowania jej wobec osób fizycznych. Na podstawie uchwały nr 1/11/02 z dnia 7 listopada 2002 r. Zarząd Związku Zawodowego (...) w Polsce zwrócił się do (...) SA o umożliwienie zakupu mieszkań na warunkach preferencyjnych przez mieszkających w nich pracowników i byłych pracowników. W dniu 29 listopada 2002 r. 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 2002 r. aportem do tej spółki.

Powódka K. P. (1) zwracała się w 2006 r. do (...) SA 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 2006 r. mieszkańcy zajmujący lokale mieszkalne położone w budynku przy Al. (...) w B., w tym powód R. M. (1), zwrócili się ponownie do (...) SA w B. z wnioskiem w sprawie wykupu mieszkań na warunkach preferencyjnych. Wniosek o tej samej treści złożyła do (...) SA w B. powódka K. P. (1) w piśmie z dnia 24 sierpnia 2006 r. W komunikacie z dnia 15 listopada 2006 r. 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 2001 r. do dnia 18 września 2005 r. 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 2007 r. pozwana i (...) SA 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. (1) zwracał się do pozwanej o wykup mieszkania na warunkach preferencyjnych w piśmie z dnia 14 czerwca 2005 r. i z dnia 18 października 2007 r. Pozwana w odpowiedzi poinformowała go, że nie posiada w swoich zasobach mieszkaniowych lokali przeznaczonych na sprzedaż.

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 (...) SA. Tym samym został zrealizowany warunek, by w okresie od 7 lutego 2001 r. do 18 września 2005 r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA.

Lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...) składa się z przedpokoju o powierzchni 10,09 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 18,13 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 8,04 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 12,00 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 6,16 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 2,72 m<sup>(2)</sup>, wc o powierzchni 1,38 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 58,52 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,28 m<sup>(2)</sup> - łączna suma powierzchni 60,80 m<sup>(2)</sup>. Lokal ten położony jest na wysokim parterze budynku wielorodzinnego i z jego własnością związany jest udział wynoszący (...) 866 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 (...). Lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...) składa się z przedpokoju o powierzchni 8,73 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 17,18 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 10,98 m<sup>(2)</sup>, pokoju (...) o powierzchni 11,21 m<sup>(2)</sup>, kuchni o powierzchni 8,37 m<sup>(2)</sup>, łazienki o powierzchni 3,76 m<sup>(2)</sup>, wc o powierzchni 1,28 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 61,51 m<sup>(2)</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni użytkowej 2,69 m<sup>(2)</sup> - łączna suma powierzchni 64,20 m<sup>(2)</sup>. Lokal ten położony jest na wysokim parterze budynku wielorodzinnego i z jego własnością związany jest udział wynoszący (...) 866 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 (...). Udziały w nieruchomości wspólnej obejmują pomieszczenia wymiennikowni i hydroforu w budynku przy Alei (...) oraz wbudowanej stacji transformatorowej w budynku przy ul. (...). Wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, nie wpływa na wartość rynkową przedmiotowych lokali mieszkalnych. Wartość nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr (...)) na dzień złożenia przez powódkę K. P. (1) wniosku o wykup lokalu, wynosiła 104 900 zł, natomiast na dzień sporządzenia opinii przez biegłą sądową 151 700 zł. Wartość nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr (...)) na dzień złożenia przez powoda R. M. (1) wniosku o wykup lokalu wynosiła 110 300 zł, natomiast na dzień sporządzenia opinii przez biegłą sądową 159 500 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji uzasadnioną podstawą roszczeń powodów, co przesądził w wyroku z dnia z dnia 22 czerwca 2012 r. Sąd Najwyższy rozpoznający niniejszą sprawę w postępowaniu kasacyjnym, są przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, przed jej nowelizacją tj. przed dniem 19 września 2005 r. Artykuł 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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 ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 1, ilekroć w ustawie była mowa o zbywcy, należało przez to rozumieć: a) przedsiębiorstwa państwowe, b) spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 cyt. już ustawy Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, z wyłączeniem (...) Państwowych SA oraz inne osoby prawne, z wyłączeniem Wojskowej 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 ustawy, 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).

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 prawa użytkowania wieczystego gruntu przy Al. (...) i prawa własności położonego na nim budynku, w którym znajdują się mieszkania zajmowane przez powodów, powodom nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkań. 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 o zasadach zbywania mieszkań, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, 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 w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie ustawy nowelizującej Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach preferencyjnych, 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.

Art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., wszedł w życie z dniem 19 września 2005 r., w związku z czym dopiero od dnia 19 września 2005 r. zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie mogło nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom prawa pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku. (...) SA zbyło prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) Legionów 63 i prawa własności położonego na nim budynku na rzecz pozwanej, przed wejściem w życie podanego artykułu, bo w dniu 20 grudnia 2002 r. Niemniej w myśl stanowiska Sądu Najwyższego, kwestia wzajemnego stosunku przepisów art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej i art. 3 ust. 2 ustawy o zasadach zbywania mieszkań powinna uwzględniać cel regulacji wprowadzonych powołanymi ustawami. Uwzględnienie tak określonego celu ustawy o zasadach zbywania mieszkań, 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 preferencyjnych 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.

Oceniając zasadność powództwa stwierdził Sąd pierwszej instancji, że wspomniany wyżej cel ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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. 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. Tym samym, istniały podstawy materialnoprawne do wystąpienia powodów z powództwem o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w dochodzonym zakresie.

Kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawała również okoliczność, czy Skarb Państwa był podmiotem dominującym w stosunku do zbywcy, czyli (...) SA Tu podkreślił Sąd pierwszej instancji, że pozwana że nie przedstawiła w toku postępowania żadnego przeciwdowodu, pozwalającego na uznanie że Skarb Państwa podmiotem dominującym (bezpośrednim lub pośrednim) nie był. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji powielił rozważania prawne Sądu Apelacyjnego, zawarte w motywach wyroku z dnia 28 czerwca 2013 r.

Oceniając pozostałe przesłanki żądania pozwu wskazał Sąd pierwszej instancji, że powodowie złożyli pisemny wniosek o wykup lokali, w związku z czym spełnili główny warunek. Jeśli chodzi o warunki preferencyjnego wykupu, to zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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). Zgodnie z art. 67 tej ustawy 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 powodowie winni nabyć lokale znalazło się w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań. 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: 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej i 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 obu powodom winna sięgać maksymalnej wartości tj. 95 % sprzedaży mieszkania. Mąż powódki K. P. (1) zatrudniony był w Spółce (...) SA od roku 1976 do 1992 (6% x 16 lat), natomiast powódka z mężem najmowała mieszkanie od roku 1984 do roku 1995, a samodzielnie, w związku ze śmiercią męża, do dnia złożenia wniosku o wykup w 2006r. 22 lata (3% x 22 lata). Natomiast powód R. M. (1) zatrudniony był



w Spółce (...) SA od roku 1968 do roku 1996 (6 % x 28 lat), natomiast mieszkanie zakładowe najmował od 1982 r. do dnia złożenia wniosku o wykup w 2006r. 24 lata (3% x 25 lata). Powyższe uzasadnia w ocenie Sądu obniżenie ceny lokali o 95 %, przy czym dla ustalenia wysokości właściwej ceny w związku z przeniesieniem na powodów odrębnej własności lokali, należy brać pod uwagę cenę z chwili sporządzania opinii, gdyż jest to miarodajna i aktualna cena rynkowa, a świadczenie jednej ze stron zobowiązania winno odpowiadać świadczeniu drugiej strony.

Udziały w nieruchomości wspólnej obejmują pomieszczenia wymiennikowni i hydroforu w budynku przy Alei (...) oraz wbudowanej stacji transformatorowej w budynku przy ul. (...). Wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, nie wpływa na wartość rynkową przedmiotowych lokali mieszkalnych. Przy ustalaniu prawidłowej wysokości udziału w nieruchomości wspólnej zaliczyć należało wskazane wyżej pomieszczenia, gdyż w ocenie Sądu pomieszczenia te nie można uznać za budynki w pełni odrębne.

Biegła sądowa ostatecznie wskazała, że wartość nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr (...)) na dzień sporządzenia przez nią opinii wynosi 151 700 zł. Cena, za którą powódka K. P. (1) powinna nabyć od pozwanej nieruchomości odpowiada zatem kwocie 7 585 zł (5 %). Wartość nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego nr (...)) na dzień sporządzenia opinii przez biegłą sądową wynosiła 159 500 zł. Cena, za którą powód R. M. (2) winien być od pozwanej nieruchomości odpowiada zatem kwocie 7 975 zł (5 %).

W ocenie Sądu pierwszej instancji określenie wartości tzw. „wykupu” na dzień sporządzenia opinii jest najbardziej trafne, gdyż odpowiednio wyważa interesy obu stron postępowania.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem pierwszej i drugiej instancji oraz postępowaniem kasacyjnym przed Sądem Najwyższym, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. § 12 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 oraz art. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, podwyższając wynagrodzenie pełnomocnika powodów do dwukrotności należnej stawki minimalnej, biorąc pod uwagę wysokie zaangażowanie pełnomocnika, długotrwałość postępowania oraz fakt, że sprawa miała charakter skomplikowany pod względem stanu faktycznego, jak i prawnego. Sąd wskazał, że koszty procesu w postępowaniu przez Sądem Apelacyjnym, jako przed Sądem tej samej instancji, należało zasądzić jednokrotnie, a nie jak chciał tego pełnomocnik powodów dwukrotnie. W zakresie kosztów sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w związku z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty te złożyły się wydatki tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, związane z opiniami sporządzonymi w sprawie w łącznej kwocie 4724,69 zł oraz opłata od pozwów w łącznej kwocie 9 440 zł, od których ponoszenia powodowie byli zwolnieni, a którymi to kosztami, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, obciążono w pkt 5 pozwaną.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Skarżąca zarzucała:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art 6 kc i art 232 kpc poprzez uznanie, iż strona powodowa wykazała fakty, z których wywodzi skutki prawne, w szczególności zaś, że wykazała pozycję dominującą Skarbu Państwa w spółce pozwanej;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1) art 4 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań w brzmieniu do dnia 18 września 2005 r. w związku z art 5 ust 2 ustawy nowelizującej, poprzez błędną ich wykładnię, i przyjęcie, iż przez „przeznaczenie do sprzedaży” należy rozumieć sytuację przeniesienia (w przeszłości) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkami na podmiot trzeci w postaci wniesienia owego prawa aportem do spółki;

2) naruszenie art 5 ust 2 w zw. z art. 5 ust 1 ustawy nowelizującej w związku z art 6 kc poprzez niewykazanie przez powodów przesłanki, iż Skarb Państwa był w odniesieniu do spółki pozwanej ( (...) Sp. z o.o.) podmiotem dominującym w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia 18 września 2005 r.;

3) naruszenie art 64 kc w zw. z art 4 ust 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań w związku z art 535 § 1 kc i 155 § 1 kc, poprzez przyjęcie, iż wyrok zastępujący oświadczenie woli stron, a prowadzący do przeniesienia przez pozwaną na powodów własności odpowiednich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w prawie użytkowania wieczystego oraz części nieruchomości wspólnej za wskazane wyrokiem kwoty (ceny) nadaje się do wykonania, w sytuacji gdy ze względu na sankcję bezwzględnej nieważności statuowaną w art 4 ust 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, pozwana nie może być traktowana jako legitymowana biernie w niniejszym postępowaniu;

4) naruszenie art 5 ust 2 w zw. z art 5 ust 1 ustawy nowelizującej poprzez uwzględnienie roszczenia powodów w sytuacji braku po stronie pozwanej legitymacji biernej do występowania w procesie, w tym z uwagi na fakt iż nie jest ona „spółką handlową” o której mowa w ust 1 i 2 wymienionego wyżej przepisu, wobec której przysługuje uprawnionym żądanie określone w tych przepisach;

5) naruszenie art 2, art 21 ust 1 i 2, art 31 ust 3, art 32 ust 2, art 64 ust 2 i 3 oraz art 75 ust 1 w zw. z art. 8 ust 2 Konstytucji RP poprzez zastosowanie sprzecznych z ww. przepisami konstytucji art 5 ust 2 w związku z art 5 ust 1 ustawy nowelizującej, 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 z. z art. 5 ust 1 ustawy nowelizującej na podmiot prywatny (spółkę handlową) obowiązku przeniesienia na osobę uprawnioną prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego prawem udziału w częściach nieruchomości wspólnej, w związku z naruszeniem przez inny podmiot w 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 (sprzedaży) 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 (pозwanej) z prawa własności takiego lokalu jak i dyskryminacji takiego podmiotu względem innych podmiotów - nabywców takich budynków (lokali) działających w innych, różnorodnych formach prawnych, względem takiej spółki handlowej, wobec których ustawa nie przyznaje osobom uprawnionym takiego uprawnienia (do żądania przeniesienia na ich rzecz własności lokalu);

6) naruszenie art 5 ust 1 i 2 ustawy nowelizującej w związku z art. 6 ust.1. ustawy o zasadach zbywania mieszkań w brzmieniu do dnia 18 września 2005 r., poprzez przyjęcie wartości nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem żądania, z daty dokonania wyceny, a w konsekwencji ustalenie ceny „wykupu” (sprzedaży) w oparciu o wartość lokalu z chwili sporządzenia wyceny;

7) naruszenie art 2 ust 1, 2 i 4 w związku z art 3 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez nieuprawnione przyjęcie, że pomieszczenie (dawnej) hydroforni stanowi część wspólną budynku, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego wyliczenia powierzchni użytkowej jako wpływające na wysokość ułamków określających udział (tu: powodów, a na przyszłość ewentualnie także innych właścicieli lokali) w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego;

III. naruszenie przepisów dotyczących kosztów procesu, a to:

- art 98 § 1 i 3 w zw. z § 12 ust 1 pkt 2 i ust 4 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez ustalenie stawki minimalnej w wysokości dwukrotności kosztów minimalnych w sytuacji, gdy brak było podstaw do zastosowania takiej stawki;

- naruszenie art. 5 ust. 3 zdanie drugie ustawy nowelizującej w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. 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.

Jednocześnie pozwany wnosił o wystąpienie przez Sąd Apelacyjny z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z konstytucją art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego winna odnieść skutek w niewielkim zakresie, a to tylko odnośnie rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu.

Wstępnie Sąd Apelacyjny podnosi, że w myśl art. 398<sup>20</sup> kpc sąd, któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Z kolei art. 386§6 kpc stanowi, że ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

W świetle wyżej przedstawionych obszernych rozważań motywów wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r. oraz motywów wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę związany jest już poglądem, istnienia 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 Apelacyjny związany jest poglądem Sądu Najwyższego, że cel ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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.

Tym samym brak było w niniejszej sprawie podstaw ku wystąpieniu z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z konstytucją art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości. Problem ten zresztą szerzej omówiony zostanie poniżej.

Sąd Apelacyjny związany też jest poglądem Sądu Apelacyjnego w Katowicach, zawartym w motywach wyroku z dnia 28 czerwca 2013 r., że 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 2000 r., mieszkania zajmowane przez powodów były własnością spółki (...) SA, która zbyła je w 2002 r. 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 2001 r. do 18 września 2005 r. zdarzyło się, że Skarb Państwa był w odniesieniu do (...) SA podmiotem dominującym.

Odnosząc się do zarzutów apelacji zważyć przyjdzie:

Nie może odnieść skutku zarzut zawarty w pkt. I. Jak już podniesiono wyżej Sąd Apelacyjny w motywach wyroku z dnia 28 czerwca 2013 r. wyraził pogląd, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej 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 2005 r. Skarb Państwa był w rozumieniu powołanych przepisów podmiotem dominującym w stosunku do (...) SA.

Ze swej strony Sąd Apelacyjny dodaje, że dokumentacja akt sprawy pozwala i na przyjęcie, że w okresie wymienionym w art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej Skarb Państwa był podmiotem dominującym 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. Poprzez zatem (...) SA i jego udział w K. - Przedsiębiorstwie (...) SA posiadał Skarb Państwa większość głosów w organach pozwanej spółki.

Z przedstawionych względów za nieuprawniony przyjdzie uznać zarzut naruszenia art. 6 kc i art. 232 kpc.

Po uzupełnieniu powyższego Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia Sądu pierwszej instancji są prawidłowe, w związku z czym, bez zbędnego powielania, podziela je i przyjmuje za własne.

Nie mogły odnieść skutku zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 5 ust. 2 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej. Przepisy te stanowiły podstawę prawną żądania powodów. 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 nowelizującej.

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

Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej, prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy o zasadach zbywania mieszkań, 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 o zasadach zbywania mieszkań przyznawał prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania osobom uprawnionym w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż.

Ustawa nowelizująca nadała nowe brzmienie art. 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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 o zasadach zbywania mieszkań odwołuje się pozwana, wywodząc że jej poprzednik prawny – Przedsiębiorstwo (...) SA w B. – nie przeznaczył mieszkań na sprzedaż lecz wniósł do niej aportem prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością m. in. budynków położonych przy Alei (...), w których znajdują się mieszkania używane przez powodów na zasadzie umowy najmu.

Wykładnia literalna ustąpić musi jednakże wykładni celowościowej unormowania ustawy o zasadach zbywania mieszkań. 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 nowelizującej.

Do celu ustawy o zasadach zbywania mieszkań, którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca, odwołał się Sąd Najwyższy we wskazywanym już wielokrotnie, wiążącym Sąd Apelacyjny, wyroku z 22 czerwca 2012 r. Jak 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 kc.

Wykładnię celowościową zastosować także należało w przypadku regulacji ustawy nowelizującej z 7 lipca 2005 r. Wystarczy zauważyć, 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 o zasadach zbywania mieszkań i ustawy nowelizującej, iż powodom, jako najemcom byłych mieszkań zakładowych Przedsiębiorstwa (...), przysługuje z mocy art. 5 ust. 2 ustawy z 7 lipca 2005 r. prawo żądania sprzedania im tych mieszkań.

Regulację art. 5 ustawy nowelizującej uznać by trzeba 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 o zasadach zbywania mieszkań, 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 bierniej w sprawie. Przez podniesienie zarzutu nieważności podważa pozwana swój tytuł prawny do nieruchomości. Pomija przy tym „sanacyjny”, wobec nieprecyzyjnych uregulowań ustawy o zasadach zbywania mieszkań 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, poza brzmieniem ust. 1 – 3 art. 5 ustawy nowelizującej, 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 powodom ochrony prawnej w oparciu o art. 5 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej. Zasady sprawiedliwości społecznej, o których mowa w art. 2 Konstytucji właśnie udzielenia powodom takiej ochrony wymagały. 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 powodowie, jako długoletni pracownicy przedsiębiorstwa, bądź ich następcy. Skoro powodowie lub ich poprzednicy przez pracę w Przedsiębiorstwie (...) przyczynili się do wytworzenia państwowego majątku, obejmującego zasoby mieszkaniowe tego przedsiębiorstwa, to nabycie przez nich części tego majątku w postaci własności mieszkań używanych przez nich 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, przeciwnie, pozwala na realizację wymienionej w nim zasady wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Nieuprawniony jest zarzut przedstawiony w pkt. II. 7) apelacji sprowadzający się do zarzutu naruszenia art 2 ust 1, 2 i 4 w związku z art 3 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez nieuprawnione przyjęcie, że pomieszczenie (dawnej) hydroforni stanowi część wspólną budynku, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego wyliczenia powierzchni użytkowej jako wpływające na wysokość ułamków określających udział (tu: powodów, a na przyszłość ewentualnie także innych właścicieli lokali) w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego. Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji udziały w nieruchomości wspólnej obejmują pomieszczenia wymiennikowni i hydroforu w budynku przy Alei (...) oraz wbudowanej stacji transformatorowej w budynku przy ul. (...). Wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, nie wpływa na wartość rynkową przedmiotowych lokali mieszkalnych. Przy ustalaniu prawidłowej wysokości udziału w nieruchomości wspólnej należy przyjąć, że pomieszczenie (dawnej) hydroforni stanowi część wspólną budynku, gdyż – jak słusznie przyjął Sąd pierwszej instancji, kierując zasadami logiki i doświadczenia życiowego – wskazane pomieszkania nie można uznać za budynki w pełni odrębne, do czego Sąd ten szczegółowo odniósł się przy ocenie materiału dowodowego w zakresie opinii biegłej, a rozważania te Sąd Apelacyjny w całości podziela.

Nieuprawniony jest zarzut naruszenia 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. polegający na przyjęciu 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 powodom mieszkań uzasadnia twierdzenie, że powinno to nastąpić za cenę z daty orzekania (z uwzględnieniem obniżki przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań). Nawiasem mówiąc, przyjęta przez Sąd pierwszej instancji, wartość dwóch będących przedmiotem sporu lokali jest wyższa niż wartość ustalona na datę złożenia wniosku o wykup lokali, zatem korzystniejsza dla strony pozwanej.

(\*\*\*)

Na uwzględnienie częściowo zasługiwała apelacja pozwanej w zakresie objętym wyżej przedstawionym punktem III. zarzutów, odnoszącym się do rozstrzygnięć w przedmiocie kosztów procesu.

W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z sytuacją gdy dwukrotnie orzekł Sąd pierwszej instancji, dwukrotnie orzekł Sąd Apelacyjny (w dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji) oraz jednokrotnie Sąd Najwyższy.

Sąd Apelacyjny reprezentuje pogląd zawarty w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2011 r. (sygn. akt IV CZ 109/10), w którym wskazano, że okoliczność, że Sąd Apelacyjny orzekł dwukrotnie w tej samej sprawie nie oznacza, że były to dwie sprawy prowadzone w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym. Też w uzasadnieniu postanowienia z dnia 6 kwietnia 2011 r. (sygn. akt I CZ 108/10) Sąd Najwyższy wskazał, iż nie można zgodzić się, że postępowanie apelacyjne toczące się po uchyleniu wyroku Sądu Apelacyjnego przez Sąd Najwyższy i bezpośrednio poprzedzające wydanie wyroku zawierającego kwestionowane rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, było nowym, innym postępowaniem apelacyjnym w rozumieniu uprzednio obowiązującego

§ 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. Czynności sądowe podejmowane przez Sąd Apelacyjny i strony przy ponownym rozpoznaniu sprawy były kontynuacją postępowania apelacyjnego zapoczątkowanego wniesieniem przez pozwanego apelacji od wyroku. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego urzędu nie przewiduje możliwości żądania wynagrodzenia za wielokrotność występowania przez radcę prawnego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i drugoinstancyjnym. Też i obecnie obowiązujące rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) i z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) możliwości takiej nie przewiduje.

Przenosząc powyższe wywody na kanwę sprawy – wobec uchylecia wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 25 marca 2010 r. oraz uchylecia wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 marca 2011 r. – Sąd pierwszej instancji miał obowiązek orzec odnośnie kosztów pełnomocnika powodów za jednokrotne uczestnictwo przed Sądem pierwszej instancji, jednokrotne uczestnictwo przed Sądem Apelacyjnym i uczestnictwo przed Sądem Najwyższym. Rozważania te nie dotyczą kosztów niniejszego postępowania apelacyjnego, bowiem niniejszy wyrok na obecnym etapie funkcjonuje w obrocie prawnym. Koszty te będą jednakże rozliczone w ramach kosztów niniejszego postępowania apelacyjnego (o czym niżej), a nie w ramach kontroli rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w zakresie kosztów procesu.

Pierwszy wyrok Sądu pierwszej instancji zapadł dnia 25 marca 2010 r. Wobec uchylecia tegoż wyroku, koszty za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji oceniane winny być według stanu z daty wydania zaskarżonego wyroku.

Pierwszy wyrok Sądu Apelacyjnego zapadł dnia 15 marca 2011 r. Wobec uchylecia tegoż wyroku, koszty za postępowanie przed Sądem Apelacyjnym oceniane winny być według stanu z daty wydania drugiego wyroku z dnia 28 czerwca 2013r.

Jeszcze tylko gwoli wstępu Sąd Apelacyjny zauważa, że wobec braku złożenia spisu kosztów, wynagrodzenie pełnomocnika powodów winno być ustalane według jednokrotności obowiązujących stawek.

I tak:

Sąd Najwyższy wydał wyrok SN z 22 czerwca 2012 r. Powodów reprezentował w postępowaniu kasacyjnym nowy pełnomocnik – radca prawny P. P.. Zastosowanie ma uprzednio obowiązujące rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490), a konkretnie jego § 13 ust. 2. Sąd Najwyższy nie rozpoznawał sprawy na rozprawie ale powodów reprezentował nowy pełnomocnik, stąd należne jest zasądzenie na rzecz powodów 75% stawki według wartości przedmiotu zaskarżenia (2 x 96 000 zł), czyli po 2 700 zł na rzecz każdego z powodów.

Kolejny wyrok Sądu Apelacyjnego zapadł 28 czerwca 2013 r. – wyrokiem tym uchylono wyrok Sądu pierwszej instancji i pozostawiono rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego. Za to postępowanie należne są koszty pełnomocnika powodów. Jest to również nowy pełnomocnik, w stosunku do tego, który reprezentował powodów przed Sądem pierwszej instancji, stąd koszty pełnomocnika winny być obliczone według 100% stawki uprzednio obowiązującego cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Na rzecz każdego z powodów należne jest zasądzenie kwot po 3 600 zł.

Zaskarżony wyrok zapadł 18 stycznia 2017 r. Również za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji należne są koszty pełnomocnika ustalone według uprzednio obowiązującego cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Za reprezentowanie strony przed Sądem pierwszej instancji zasądza się koszty według 100% stawki, czyli na rzecz każdego z powodów należne jest zasądzenie kwot po 3 600 zł.

Łącznie na rzecz każdego z powodów Sąd pierwszej instancji miał obowiązek zasądzić koszty pełnomocnika za jedno postępowanie przed Sądem pierwszej instancji (po 3 600 zł), za jedno postępowanie przed Sądem Apelacyjnym (po 3 600 zł) i za postępowanie przed Sądem Najwyższym (po 2 700 zł) Razem po **9 900 zł**.

Słuszna była również apelacja w zakresie orzeczenia o kosztach sądowych. 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. Obciążenie pozwanej w wyroku opłatami od pozwów (których nie mieli obowiązku uiścić powodowie) było zatem nieuprawnione. Zasadne było jedynie obciążenie pozwanej wydatkami sądowymi, a to kosztami opinii biegłych.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w zakresie w jakim odnosiła się ona do rozstrzygnięcia głównego.

Na podstawie art. 386§1 kpc Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w pkt. 3. i 4. o tyle, że w miejsce kwot po 22 534 zł zasądził od pozwanej na rzecz powoda R. M. (1) i powódki K. P. (1) kwoty po 9 900 zł złotych oraz w punkcie 5 w ten sposób, że nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach 4 724,69 złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Na podstawie art. 350 kpc Sąd Apelacyjny sprostował oczywistą omyłkę Sądu pierwszej instancji, zawartą w pkt. 1. i 2. zaskarżonego wyroku poprzez wpisanie na stronie pierwszej wyroku w wierszu 8 od dołu i na stronie drugiej wyroku w wierszu 6 od góry oraz w wierszu 14 od dołu i wierszu 1 od dołu w miejsce słów: „ul. (...)” słów: Aleja (...)”.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają normy z art. 108§1 kpc i art. 100 zdanie drugie kpc. Apelacja pozwanej odniosła skutek tylko w zakresie kosztów procesu, stąd na rzecz powodów należny jest zwrot pełnego honorarium ich pełnomocnika procesowego. Jak już podniesiono wyżej przedstawione rozważania odnośnie jednokrotności wynagrodzenia pełnomocnika procesowego dotyczą sytuacji gdy orzeczenie zostało uchylone. Niniejszy wyrok na obecnym etapie funkcjonuje w obrocie prawnym i na rzecz powodów należało zasądzić poniesione koszty. Ponieważ apelacja złożona została w marcu 2017 r. należny na rzecz powodów zwrot poniesionego honorarium pełnomocnika procesowego ustalić należało na podstawie § 2 pkt. 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt. 2 obecnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), czyli w wysokości po 4 050 zł.

SSA Ewa Solecka SSA Joanna Kurpierz SSA Lucyna Świdowska-Pilis

za SSA Joannę Kurpierz,

która odeszła w stan spoczynku,

SSA Lucyna Świdowska-Pilis.