

Sygn. akt I ACa 999/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 czerwca 2017 r., sygn. akt II C 494/16,

- 1) oddała apelację;
- 2) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Sygn. akt I ACa 999/17

## UZASADNIENIE

Powódka G. M. wniosła powództwo o zobowiązanie pozwanej  
- Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w B., do złożenia oświadczenia woli

o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 62,45 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w B., wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B. a także o przeniesienie na nią własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 7.806,25 zł. Powódka jako podstawę swoich żądań wskazała art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości oraz art. 2 ust. 2 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.

Postanowieniem z dnia 11.02.2016 roku Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie na mocy art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. wobec śmierci powódki.

Pismem z dnia 27.05.2016 roku do udziału w sprawie wstąpił jedyny spadkobierca powódki - R. M. i podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie przedkładając jednocześnie postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 06.04.2016r w sprawie I Ns 3132/15.

Postanowieniem z dnia 17.06.2016r. Sąd Okręgowy podjął postępowanie w sprawie.

Pismem z dnia 21.07.2016 roku pełnomocnik pozwanej wskazał, że aktualnie powód - R. M. ma inne miejsce zamieszkania niż G. M., tym samym nie należy on do kręgu osób uprawnionych wymienionych w art. 2 ust. 2 b ustawy z 15.12.2000 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.

Dalej strona pozwana podniosła, że R. M. niewątpliwie może wstąpić w toczący się proces pod względem formalnym, ale merytorycznie nie jest to równoznaczne z uznaniem, że może dochodzić zasądzenia prawa, które nie zostało jeszcze przyznane pani G. M..

Sąd I Instancji podkreślił, że okoliczności sprawy pozostawały między stronami bezsporne w przedmiocie zawartych umów o najem lokalu mieszkalnego zawartych 3.06.1970 r. i 1.07.2011 r. Przedmiotem sporu między stronami pozostaje okoliczność, czy powódka mogła domagać się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.2005r o zmianie niektórych ustaw dot. nabywania nieruchomości oraz art. 2 ust.2 ustawy z dnia 15.12.2000 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 ocenie Sądu Okręgowego roszczenia powoda R. M. o zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. w B. do złożenia oświadczenia woli

o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy (...) w B., wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i o przeniesieniu na niego własności opisanego lokalu za cenę stanowiącą 5 % wartości lokalu - nie zasługują na uwzględnienie.

Wskazał Sąd Okręgowy, że uzasadnioną podstawą roszczeń powoda, co przesądził w wyroku z dnia z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt: V CSK 303/11, Sąd Najwyższy rozpoznający, są przepisy 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, przed jej nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 7 lipca 2005r., tj. przed dniem 19 września 2005r. Mianowicie, artykuł 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. wówczas stanowił, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione oraz osoby, o których mowa w art. 4 ust. 2, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zgodnie z art. 2 pkt 1, ilekroć

w 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 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz.U. Nr 118, poz. 754 ze zm.), z wyłączeniem (...) S.A. 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 jednorodziennym budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste; działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania

z budynku i urządzeń z nim związanych. Jeżeli natomiast w ustawie była mowa o osobie uprawnionej - zgodnie z art. 2 pkt 2 - należało przez to rozumieć: a) pracownika, byłego pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, który jest najemcą, zajmującym mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale; za osobę uprawnioną uznawano także pracownika zbywcy albo jego poprzednika prawnego, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, b) stale zamieszkałych z pracownikiem lub byłym pracownikiem w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, pełnoletnie rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym. Według art. 4, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

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

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. Tymczasem, jak wskazał Sąd Najwyższy, zawarta w art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. definicja mieszkania przemawiała za przyjęciem wykładni dokonanej przez (...) S.A., jednak tak postrzegany zakres przyznanej osobom uprawnionym ochrony prawnej budził uzasadnione wątpliwości tych osób. Przedstawione zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem 19 września 2005 r., w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in.

art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie (ust. 1). Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (ust. 2). Równocześnie, w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem

dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście

w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym (ust. 2). Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., który wszedł w życie z dniem 19 września 2005 r., 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. (...) S.A. zbyło prawa użytkowania wieczystego gruntu przy

ul. (...). (...) i prawa własności położonego na nim budynku na rzecz pozwanej, przed wejściem w życie podanego artykułu, bo w dniu 20 grudnia 2002 r. Niemniej jednak, w myśl stanowiska Sądu Najwyższego, kwestia wzajemnego stosunku przepisów art. 5 ust. 2 ustawy nowelizującej i art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. powinna uwzględniać cel 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”

((...)) nr (...)).

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.

Oceniając zasadność powództwa wystosowanego przez powoda w pierwszej kolejności podniósł Sąd I Instancji, że powód w lokalu objętym żądaniem pozwu nie zamieszkiwał, nie był też jego najemcą.

W oparciu o wyrok wydany w sprawie o sygn. II C 593/13 ustalił Sąd Okręgowy, że powód, jako pracownik (...), otrzymał lokal mieszkalny położony w B. przy

ul. (...) i tym samym jego potrzeby mieszkaniowe jako pracownika (...) zostały w pełni zaspokojone.

Zgodnie z treścią art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do obowiązującej ustawy. § 2 art. 922 k.c. nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego

ściśle związane z jego osobą jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego czy są one spadkobiercami.

W okolicznościach tej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, G. M. była osobą uprawnioną do złożenia wniosku o wykup mieszkania w rozumieniu

art. 2 pkt.2 a ustawy z dnia 15.12.2000 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.

Wyżej wymieniona ustawa nie reguluje w żaden sposób kwestii, czy i kto dziedziczy uprawnienie przysługujące osobie uprawnionej w sytuacji jej śmierci, wskazuje jedynie kto jest osobą uprawnioną.

Zapis art. 2 ust. 2 b ustawy z 15.12.2000 r. wskazuje, że osobami uprawnionymi są osoby, które stale zamieszkiwały z osobą uprawnioną.

Przepis ten obejmuje swoim kręgiem osoby, które prowadziły z uprawnioną wspólne gospodarstwo majątkowe.

Zapis ustawy j.w. wskazuje, że uprawnienie przechodzi na oznaczone osoby  
- niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 2 ust. 2 b ustawy z 15.12.2000 r. i na mocy art. 922 §2 k.c. Sąd I Instancji orzekł jak w wyroku.

O kosztach postępowania orzekł Sąd na mocy art. 102 k.p.c. mając na uwadze precedensowy charakter sprawy.

Apelację od opisanego wyroku wniósł powód R. M..

Zarzucił wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 2 pkt 2 lit. b 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. 2001, nr 4, poz. 24 ze zm. dalej jako: u.z.z.m.) w zw. z art. 5 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. 2005, nr 157, poz. 1315, dalej jako: u.z.n.u.) przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uregulowane w art. 5 ust. 1 u.z.n.u. prawo żądania sprzedaży mieszkania przez spółkę handlową z chwilą śmierci uprawnionego najemcy przechodzi na inne osoby wymienione w art. 2 pkt 2 lit. b u.z.z.m., wobec czego nie należy do spadku; podczas gdy art. 2 pkt 2 lit. b u.z.z.m. wyznacza jedynie krąg osób uprawnionych i nie reguluje zagadnień związanych z w/w prawem;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego przez zastosowanie w niniejszej sprawie art. 922 § 2 k.c., czyli normy regulującej jakie majątkowe prawa i obowiązki o charakterze cywilnoprawnym nie należą do spadku, chociaż prawidłowa wykładnia art. 2 pkt 2 lit b u.z.z.m. w zw. z art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. prowadzi do wniosku, że prawo żądania sprzedaży mieszkania przez spółkę handlową podlega dziedziczeniu, gdyż nie jest ściśle związane z osobą spadkodawcy, ani też nie przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego czy są one spadkobiercami.

Mając na względzie powyższe, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez:

a) zobowiązanie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), o powierzchni 62,45 m<sup>2</sup> wraz z własnością odpowiedniego udziału

w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w B.;

b) zobowiązanie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na powoda odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), o powierzchni 62,45 m<sup>2</sup> wraz z własnością odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętych księgą wieczystą nr (...), za cenę 7.806,25 zł;

A nadto wniósł o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej zwrotu kosztów procesu, wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych, ewentualnie, w przypadku uznania przez Sąd II instancji, że istnieją przesłanki do zastosowania art. 386 § 2 K.p.c. wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Powód R. M. nie kwestionuje stanu faktycznego sprawy. Nie kwestionuje także i tego, że jako powód w innej sprawie, o sygn. II C 593/13, co ustalił wszakże Sąd Okręgowy, jako pracownik PBSz, otrzymał inny lokal mieszkalny (jako mieszkanie zakładowe) położony w B. przy ul. (...), zamieszkiwał (i zamieszkuje nadal) w tymże lokalu, a jego potrzeby mieszkaniowe jako pracownika PBSz zostały w ten sposób zaspokojone. Uzyskał on następnie korzystne dla siebie rozstrzygnięcie sądowe, otrzymując na preferencyjnych warunkach (za 5% wartości) prawo nabycia własności tego lokalu, a wyrok Sądu I Instancji stał się prawomocny z dniem 26 marca 2018 r., na skutek oddalenia apelacji strony pozwanej przez Sąd Apelacyjny w Katowicach.

G. M. mogła mieć możliwość uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, bowiem spełniała przesłanki osoby uprawnionej w rozumieniu

art. 2 ust. 2 b ustawy z 15.12.2000 r. jako, że była wdową po uprawnionym pracowniku, a osobami uprawnionymi są także osoby, które stale zamieszkiwały z osobą uprawnioną.

Z kolei w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa,

w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia

15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). **Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym**, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym

(ust. 2). Owe zasady zbywania mieszkań uległy zmianie z dniem 19 września 2005 r.,

w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej, którą zmieniono m.in. art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Zgodnie z jego nowym brzmieniem, mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie (ust. 1). Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku (ust. 2). Równocześnie, w art. 5 ustawy nowelizującej wprowadzono regulację, zgodnie z którą, na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku, gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym (ust. 1). **Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej,** w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym (ust. 2).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 czerwca 2012 r. sygn. V CSK 303/11 (z powództwa m.in. R. M.), uwzględniając cel ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., którego realizacji służyć miała także ustawa nowelizująca, spowodowało to 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. Uznał zatem Sąd Najwyższy, że cel ustawy 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 mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 15.12.2000 r., w sytuacji, gdy doszło do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. G. M. nie uzyskała jednak pozytywnego dla siebie rozstrzygnięcia, gdyż zmarła w toku procesu. Pytanie zatem, czy R. M., który wstąpił do procesu jako jej spadkobierca, mógł oczekiwać orzeczenia pozwalającego mu - jako powodowi - nabyć lokal (będący przedmiotem sporu) na preferencyjnych warunkach. Trzeba bowiem zwrócić uwagę na różnicę takiej sytuacji, gdy doszłoby do dziedziczenia prawa majątkowego po spadkobiercy, który to spadkobierca już takie prawo posiadał (tu konkretnie - prawo własności lokalu po G. M.), z sytuacją, gdy badane jest uprawnienie do uzyskania roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia zastępczego oświadczenia woli, skutkującego dopiero ustanowieniem odrębnej własności lokalu i następnie przeniesieniem własności tego lokalu na preferencyjnych warunkach. W tym drugim przypadku, wymagane jest bowiem spełnienie określonych przesłanek ustawowych, by owe roszczenie uwzględnić.

Niewątpliwie powód R. M. nie jest osobą uprawnioną w odniesieniu do mieszkania będącego przedmiotem niniejszego procesu. Nie uzyskał prawa najmu tego mieszkania jako zakładowego (według dawnej nomenklatury), ani jako pracownik (...), ani jako osoba bliska takiego pracownika. Nie mieszkał w tymże lokalu (także w chwili śmierci G. M.), nie był osobą prowadzącą wspólne gospodarstwo z G. M., posiadał przy tym zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe

w innym lokalu. Sam uzyskał uprawnienia do nabycia własności innego lokalu na preferencyjnych warunkach, co już wcześniej wskazano. Powód nie spełnia zatem przesłanek do uwzględnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o który chodzi w niniejszej sprawie, i przeniesienie prawa własności tego lokalu na jego rzecz na preferencyjnych warunkach. Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 922 k.c. nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby, niezależnie od tego czy są one spadkobiercami. Powód jest niewątpliwie spadkobiercą G. M., jednak mimo, że prawo związane z niniejszym roszczeniem ma charakter majątkowy i cywilny, to jednak związane ono było ściśle z osobą zmarłej. To ona bowiem mogła być uznana za osobę uprawnioną, z tytułu przyznania jej mężowi lokalu zakładowego i zamieszkiwania przez powódkę w tym lokalu po śmierci męża, a wysokość ewentualnej bonifikaty w zapłacie ceny, była ściśle z jej osobą związana. Powód mógłby uzyskać uprawnienie z art. 2 ust. 2b u.z.z.m., gdyby sam spełniał przesłanki do uzyskania tego uprawnienia, i to nawet gdyby nie był spadkobiercą G. M.. Takie prawo powód uzyskał, lecz w stosunku do innego lokalu.

Mając zatem na uwadze cel ustawy, zmierzający do ochrony praw najemców i osób z nimi zamieszkujących, uznać należy, że z chwilą śmierci najemcy (lub osoby z nim zamieszkującej), uprawnienia związane z możliwością nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach, nie weszły w skład spadku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie doszło do naruszenia wymienionych w apelacji przepisów prawa materialnego, a apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego, z uwagi na charakter sprawy, orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c. , nie obciążając nimi powoda.

SSA Ewa Solecka Za przebywającą SSA Lucyna Świdowska-Pilis

od 1 kwietnia 2018 r.

w stanie spoczynku

SSA Joannę Kurpierz