

Sygn. akt VI ACa 482/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 listopada 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Klimowicz – Przygódzka (spr.)**

**Sędzia SA – Ewa Zalewska**

**Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz**

**Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska**

**po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie sprawy z powództwa B. S.**

**przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

**na skutek apelacji powódki**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 6 grudnia 2011 r.**

**sygn. akt XXV C 96/11**

**I oddala apelację;**

**II zasądza od powódki B. S. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI ACa 482/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 XII 2010 r. skierowanym przeciwko Sp. z o.o. (...) z siedzibą w W. powódka B. S. domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści

(...) Sp. z o.o. przenosi na B. S. własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., objętej Księgą Wieczystą nr (...) za cenę 168 000,00 zł a B. S. obejmuje własność opisanego wyżej lokalu ". Podnosiła, iż od powyższego oświadczenia strona pozwana może zwolnić się poprzez zapłatę na jej rzecz kwoty 350 000 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wywodziła, iż jako najemczynie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przysługiwało jej prawo pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu na warunkach preferencyjnych, wynikające z ustawy z dnia 15 XII 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. 2001.4.24., dalej ustawa o zasadach zbywania mieszkań). To jej uprawnienie zostało naruszone na skutek zbycia w marcu 2001 r. przez spółkę Skarbu Państwa (...) S.A. 100 % udziałów w spółce

z o.o. (...), będącej właścicielem budynku przy ul. (...) w W. , na rzecz amerykańskiej spółki (...). Następnie spółka (...) działająca już pod firmą (...) Sp. z o.o. w dniu 21 VIII 2008 r. także z pominięciem praw powódki sprzedała przedmiotową nieruchomość budynkową wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu na rzecz (...) Sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.).

Powódka wywodziła, że na skutek powyższych zmian własnościowych, które w stosunku do niej są nieważne z mocy prawa, uniemożliwiono jej skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu , „nie zaktualizowało się zatem prawo do nabycia lokalu na preferencyjnych warunkach , a co istotne nie wygasło przysługujące jej prawo pierwokupu” ( k 7).

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka z o.o. (...) wnosila o oddalenie powództwa. Wskazywała, iż w momencie zbywania nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. nie była już spółką zależną Skarbu Państwa, a zatem nie obowiązywał ją szczególny tryb przewidziany w ustawie z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, w tym obowiązek respektowania prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu , na które powoływała się powódka.

Odnosnie transakcji z dnia 22 III 2001 r. dotyczącej zbycia udziałów w Sp.z o.o. (...), będącej spółką zależną od Skarbu Państwa na rzecz (...), pozwany podnosił, iż w jej wyniku mieszkanie zajmowane przez powódkę straciło status mieszkania zakładowego. Uprawnienia powódki związane z „rzekomym” naruszeniem tą umową jej praw należy zaś oceniać na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 VII 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości ( Dz.U. 2005.157.1315, dalej ustawa zmieniająca). Z postanowień tej ustawy – art. 4 ust 7 i art. 5 ust 4 wynika jednak, iż jakiegokolwiek uprawnienia powódki wygasły po upływie 3 lat od dnia jej wejścia w życie.

W załączniku do ostatniej rozprawy powódka powoływała się na nieważność umowy zbycia udziałów w spółce (...) ( art. 58§ 1 k.c.), twierdząc , iż czynność powyższa zmierzała do obejścia ustawy o zasadach zbywania mieszkań . Podnosiła ponadto, iż zgłoszone przez nią roszczenie może być nadto zrealizowane na podstawie ustawy z dnia 21 VI 1990 roku o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych osób prawnych ( Dz.U. 1990 . 44.255, dalej ustawa o zwrocie korzyści).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo B. S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oddalił i obciążył ją obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że na podstawie umowy najmu z dnia 3 III 1994 r. zawartej z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. powódka zajmowała lokal nr (...) przy ul. (...) w W. ( dawniej (...)). W dniu 27 IV 1994 r. został wydany na nią przydział przedmiotowego lokalu.

W dniu 12 III 2001 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (...) S.A. , spółki Skarbu Państwa, wyraziło zgodę na zbycie posiadanych przez tą spółkę akcyjną 100 % udziałów w (...) Sp. z o.o. na rzecz (...) (obecnie (...) sp. z o.o.).

(...) Sp. z o.o. zmieniła następnie nazwę na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

W dniu 21 VIII 2008 roku pozwana zawarła z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę sprzedaży budynku la położonego przy ul. (...) w W..

Sąd I instancji dokonał następnie subsumpcji tak ustalonego stanu faktycznego pod przepisy ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań oraz ustawy ją zmieniającej z dnia 7 VII 2005 r. .

Powołując się na przepisy ustawy o ofercie publicznej uznał, iż w dacie sprzedaży przez stronę pozwaną spółce (...) tj. 21 VIII 2008 r. nieruchomości przy ul. (...) w W. , pozwana nie była spółką zależną Skarbu Państwa, a tym samym nie była zobowiązana do zachowania szczególnego trybu sprzedaży nieruchomości , z zachowaniem prawa pierwszeństwa na rzecz powódki , o jakim mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywaniu mieszkań . Ta ostatnia ustawa w ocenie sądu I instancji właśnie z uwagi na status pozwanej spółki, nie miała w ogóle zastosowania do oceny dokonanej przez nią w dniu 21 VIII 2008 transakcji sprzedaży ( a contrario do art. 1 ust 1 tej ustawy).

Jeżeli chodzi z kolei o umowę z dnia 22 III 2001 r. polegającą na nabyciu przez (...) 100% udziałów w spółce (...) Sp. z o.o., będącej spółką zależną Skarbu Państwa, to Sąd Okręgowy podnosił, iż w jej wyniku spółka ta utraciła status spółki zależnej, a wchodzące w jej skład lokale przestały mieć status tzw. mieszkań zakładowych. Do tego momentu powódka była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, gdyż była najemcą, zajmującym mieszkanie przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony w dniu 3 III 1994 r. Zgodnie zatem z art. 4 ust. 1 ustawy z 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań przysługiwało jej prawo pierwszeństwa w nabyciu tego mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 VIII 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy o zasadach zbywania mieszkań.

Utrata z dniem 22 III 2001 r. przez lokal nr (...) przy ul. (...) w W. statusu mieszkania zakładowego, nastąpiła zdaniem sądu I instancji w sytuacji objętej dyspozycją art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej z dnia 15 VII 2005 r., w związku z czym po stronie powódki powstało uprawnienie w postaci prawa pierwokupu tego lokalu na zasadach preferencyjnych. Zgodnie bowiem z treścią tego przepisu „jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt. 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysuguje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5.” Zgodnie zaś z art. 4 ust. 2 u.z. prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysuguje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1 zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy z 15 XII 2000 r., lub naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1.

„Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie doszło do naruszenia prawa pierwokupu przysługującego powódce, albowiem poprzedni właściciele wynajmowanego przez nią lokalu nie dopełnili ciężących na nich obowiązków związanych z prawem pierwokupu.”

W dalszej kolejności sąd I instancji wywodził, że przyznane osobom uprawnionym w art. 4 ust 1 ustawy o zasadach zbywania mieszkań prawo pierwszeństwa w nabyciu tych mieszkań, nie stwarzało po ich stronie roszczenia o zawarcie umowy kupna sprzedaży, a jedynie pierwszeństwo nabycia lokalu, w sytuacji gdy lokal ten lub nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym została przez właściciela przeznaczona do zbycia ( tj. sprzedaży, darowizny, zamiany, wniesienia do spółki jako aport) .

Także w przypadku prawa pierwokupu uprawnionemu nie przysuguje uprawnienie do domagania się, aby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości. Uprawnienie to, bowiem ogranicza się tylko do sytuacji, w której właściciel zawarł umowę sprzedaży z osobą trzecią. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego zobowiązanemu (art. 597 § 2 k.c.), które ma charakter prawno kształtujący. Wszelkie postanowienia umowy sprzedaży zawarte przez zobowiązanego z osobą trzecią w celu udaremnienia prawa pierwokupu, są bezskuteczne (art. 600 § 1 k.c.) wobec uprawnionego.

„Wobec powyższego stwierdzić należy, iż powódce przysługiwało prawo pierwokupu wynajmowanego przez nią lokalu, a wobec tego mogła ona wytoczyć powództwo w związku z naruszeniem jej prawa lub interesu prawnego poprzez sprzedaż lokalu bez zawiadomienia jej o tym i uniemożliwienia jej realizacji prawa pierwokupu” ( k 131). Tym niemniej jednak prawo to jednak wygasło zgodnie z postanowieniem art. 4 ust 7 ustawy zmieniającej z dniem 18 IX 2008 r., wobec nie wytoczenia przez nią w terminie 3 lat od wejścia w życie tej ustawy powództwa o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2 w/w artykułu.

Zdaniem Sądu Okręgowy powódce przysługiwało także roszczenie wynikające z art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej, który to przepis stanowi, że „Na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu

obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 roku do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym.”. W przewidzianym bowiem w tym przepisie okresie tj. od 7 II 2001 do 22 III 2001 właścicielem lokalu najmowanego przez powódkę była spółka zależna od Skarbu Państwa, a ponadto jak wymaga tego ust 2 w/w artykułu powódce jako osobie uprawnionej nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, prawa pierwszeństwa w nabyciu mieszkania kiedy prawo to jej przysługiwało, tj. zanim mieszkanie nie stało się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.

Również jednak i powyższe uprawnienie powódki na podstawie ust 4 art. 5 ustawy zmieniającej wygasło, wobec nie złożenia przez nią wniosku o nabycie mieszkania w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie w/w ustawy.

Sąd Okręgowy nie podzielił ponadto zarzutu powódki opierającego się na art. 58§1 k.c., dotyczącego bezwzględnej nieważności czynności prawnej zbycia 100% udziałów spółki (...) Sp. z o.o. na rzecz (...). Uzasadnienie powyższego stanowiska sprowadzało się do przytoczenia rozważań teoretycznych definiujących sprzeczności czynności prawnej z ustawą i mającej na celu obejście ustawy, po czym zamknęło się konkluzją, iż sprzeczność tego rodzaju w niniejszej sprawie nie nastąpiła.

Za chybiony został także uznany zarzut naruszenia ustawy z dnia 21 VI 1990 roku o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych. Sąd Okręgowy podnosił, iż wszystkie czynności prawne związane ze zmianą własności zajmowanego przez powódkę lokalu były czynnościami prawnymi ważnymi, poza tym brak jest podstaw do stwierdzenia, iż doszło do niesłusznego uzyskania korzyści kosztem Skarbu Państwa, a więc uzyskania korzyści w okolicznościach budzących dezaprobatę społeczną, naruszających normy moralne.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka, zgłaszając w niej zarzuty obrazy:

- art. 4 ust 1 ustawy zmieniającej z dnia 7 VII 2005 r. w zw.z art. 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań poprzez uznanie, iż przysługujące jej prawo pierwokupu wygasło,
- art. 58§ 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że umowa zbycia udziałów (...) sp. z o.o. na rzecz

(...) nie miała na celu obejścia przepisów ustawy o zasadach zbywania mieszkań,

- art. 1 ustawy o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że czynność prawna polegająca na zbyciu udziałów w spółce (...), nie spowodowała, iż pozwana uzyskała niesłusznie korzyść kosztem powódki.

Tym samym apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

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

Niezależnie od podniesionych w apelacji zarzutów stwierdzić należy, iż sąd I instancji częściowo błędnie zastosował w niniejszej sprawie przepisy prawa materialnego tj. ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach sprzedaży mieszkań i ustawy ją zmieniającej z dnia 7 VII 2005 r., co sąd II instancji jako merytorycznie zobowiązany do rozpoznania sprawy wziął pod uwagę z urzędu. Argumentacja prawna rozstrzygnięcia przytoczona przez Sąd Okręgowy wymagała zatem korekty, aczkolwiek samo rozstrzygnięcie uznać należy za prawidłowe.

Poza sporem jest, iż mieszkanie nr (...) przy ul. (...) w W. zajmowane przez powódkę posiadało status mieszkania zakładowego i było jej wynajmowane od 1994 r.. Wynika to zarówno z dołączonej do pozwu umowy najmu jak i z

przydziału tego lokalu ( k 26,30). Bezsprzeczonym również jest, iż wynajmującym mieszkanie była spółka w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi ( Dz.U. 1997.118.754).

Wobec powyższego po wejściu w życie w dniu 7 II 2001 r. ustawy z dnia 15 XII 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 , na podstawie art. 4 ust 1 tej ustawy przysługiwało powódce prawo pierwszeństwa nabycia lokalu , w rozumieniu ustawy z dnia 21 VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na zasadach preferencyjnych , w sytuacji przeznaczenia tego lokalu przez właściciela na sprzedaż.

Art. 3 ustawy o zasadach sprzedaży 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 niniejszej ustawie.”.

W dniu 22 III 2001 r. doszło do zbycia nie prawa własności mieszkania objętego sporem, tylko udziałów w spółce, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym , będącej właścicielem przedmiotowego mieszkania jak i całego budynku przy ul. (...) w W.. Do tego rodzaju transakcji z uwagi na jej przedmiot, nie miał zatem zastosowania w/w przepis art. 3 ustawy z 15 XII 2000 r. , a tym samym także wskazany w nim skutek w postaci nieważności umowy.

W wyniku jednak powyższej transakcji , właścicielem budynku mieszkalnego, w skład którego wchodził wynajmowany przez powódkę lokal stał się podmiot inny niż wymieniony w art. 1 ust 1 w/w ustawy , co spowodowało, iż od tego dnia sprzedaż mieszkania wynajmowanego przez powódkę, mogła odbywać się z pominięciem przepisów tejże ustawy, co w konsekwencji przełożyło się na utratę przysługującego do tej pory powódce prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu.

W dniu 18 IX 2005 r. weszła w życie ustawa nowelizująca ustawę z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań , która m.in. najemcom byłych mieszkań zakładowych, których prawo pierwszeństwa zostało do jej wejścia w życie naruszone , a więc takim jak powódka, przyznała rekompensatę doznanego uszczerbku w postaci dwojakiego rodzaju uprawnień, określonych w art. 4 i 5 , a nie w postaci dwóch uprawnień jak przyjął to Sąd Okręgowy.

Artykuł 4 przyznał najemcom byłych mieszkań zakładowych, nadal je zajmującym, których prawo do nabycia zajmowanego przez nich mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy o zasadach zbywania mieszkań zostało naruszone lub naruszony został ich interes prawny - prawo pierwokupu zajmowanego mieszkania, jeżeli do naruszenia doszło na skutek takich procesów przekształceniowych jak przekazywanie jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacja, zbywanie, komercjalizacja, prywatyzacja lub upadłość.

Artykuł 5 ustanawiał zaś po stronie części tych osób prawo dalej idące, a mianowicie żądanie ( roszczenie) sprzedania zajmowanego mieszkania na warunkach preferencyjnych, skierowane do spółki handlowej , w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 II 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie tej ustawy tj. do 18 IX 2005 r. Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Jak stanowi ust 2 art. 5 „Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało,

tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym.”.

Z sytuacją opisaną w art. 5 ustawy zmieniającej mamy właśnie do czynienia w sprawie niniejszej, pozwana spółka nie jest obecnie spółką handlową w odniesieniu do której Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, tym niemniej jednak do dnia 22 III 2001 r., kiedy to nastąpiła sprzedaż 100 % jej udziałów na rzecz (...) takim podmiotem była . Powódce nigdy też do dnia 22 III 2001 r. nie zaproponowano pisemnie prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanego mieszkania na zasadach i w trybie określonym w ustawie z 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, chociaż bezspornie w okresie od wejścia tejże ustawy w życie tj. 7 II 2001 r. do 22 III 2001 r. takie prawo na podstawie art. 4 w/w ustawy jej przysługiwało.

Uznanie, iż powódce przysługiwało wobec pozwanej roszczenie o sprzedaż spornego mieszkania , wykluczało zastosowanie wobec niej art. 4 ustawy zmieniającej. Przepis art. 5 zawiera bowiem uregulowanie szczególne, wobec hipotezy art. 4 ust 1 i 2 ustawy zmieniającej (przy tym zdecydowanie korzystniejsze dla osób uprawnionych, których prawo pierwszeństwa zostało naruszone) , co wynika z literalnego brzmienia ust 1 art. 4, w którym mowa jest o przysługującym prawie pierwokupu osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale, **z zastrzeżeniem art. 5**. Zastrzeżenie to oznacza, że osobom, którym przysługuje prawo podmiotowe z art. 5 ustawy zmieniającej, nie przysługuje prawo pierwokupu wynikające z art. 4. Za taką interpretacją przemawia zresztą charakter przyznanych w obu artykułach uprawnień , których realizacja wzajemnie wykluczałaby się.

Nie oznacza to jednak, iż powództwo wytoczone w niniejszej sprawie , opierające się na art. 5 ustawy z dnia 7 VII 2005 r. zasługiwało na uwzględnienie. Uprawnienie powódki do żądania sprzedaży na jej rzecz mieszkania na preferencyjnych warunkach wygasło bowiem przed wytoczeniem niniejszego powództwa, tj. zgodnie z ust. 4 art. 5 ustawy zmieniającej po upływie 3 lat od dnia wejścia w życie tej ustawy, ponieważ w tym terminie tj. do dnia 18 IX 2008 r. powódka nie złożyła wniosku o nabycie mieszkania.

Brak było poza tym jakichkolwiek innych podstaw prawnych , przemawiających za uwzględnieniem jej roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, polegającego na przeniesieniu na nią prawa własności lokalu.

Podstawy takiej w szczególności nie mógł stanowić art. 1 ust 1 ustawy z 21 VI 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz. U. 1990. 44. 255 ) już chociażby z tej przyczyny , że z przepisu powyższego wynika co najwyżej roszczenie pieniężne , o wyrównanie strat wywołanych niesłusznie uzyskanymi korzyściami z majątku Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych ewentualnie roszczenie o rozwiązanie umowy ( tu zbycia udziałów w spółce (...)) , których powódka nie zgłosiła jednak w niniejszej sprawie i o których nie rozstrzygnął sąd I instancji w zaskarżonym wyroku. Przedmiotem wydanego orzeczenia, co wynika z jego komparacji było tylko żądanie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli. Zwrócenia uwagę wymaga, iż w pozwie powódka domagała się złożenia określonego oświadczenia woli dalej cytując „od którego to oświadczenia strona pozwana może się zwolnić poprzez zapłatę na rzecz strony powodowej kwoty 350 000 zł.” . Z tak sformułowanego żądania w rozumieniu art.187§ 1 k.p.c. w żaden sposób nie wynika żądanie zwrotu korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych.

Niezależnie od powyższego podnieść należy, iż przesłanką roszczeń mogących wynikać z art. 1 ust 1 ustawy z 21 VI 1990 r. jest uzyskanie niesłusznych korzyści z majątku Skarbu Państwa jak i innych państwowych osób prawnych, a nie korzyści uzyskanych kosztem najemcy w sytuacji sprzedaży lokalu lub budynku, czyli w niniejszym przypadku kosztem powódki, jak przyznaje ona sama w swojej apelacji. Polemizując z uzasadnieniem powyższego zarzutu apelacyjnego dodać ponadto należy, iż powódka w „dacie dokonania czynności” bliżej nieokreślonej nie utraciła roszczenia o wykonanie prawa pierwokupu, gdyż jak wyżej już wykazano takie roszczenie nigdy jej nie przysługiwało.

Poza tym zaznaczenia również wymaga , iż pozwana spółka nie jest legitymowana biernie w sprawie o zwrot korzyści uzyskanej niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych. Jak wynika bowiem z art. 1. 1. w/w ustawy do zwrotu korzyści zobowiązane są niepaństwowe osoby prawne lub fizyczne, które wskutek czynności prawnej

lub decyzji administracyjnej nabyły własność lub inne prawo majątkowe . W wyniku umowy z dnia 22 III 2001 r. nabywcą prawa majątkowego w postaci udziałów w spółce (...) była zaś spółka (...).

Ustosunkowując się do pozostałych zarzutów apelacji podnieść należy, iż w niniejszej sprawie w istocie doszło do naruszenia przez sąd I instancji art. 4 ust 1 ustawy zmieniającej poprzez jego błędną wykładnię , która skutkowałą przyjęciem , że powódce obok roszczenia o wykup lokalu z art. 5 tej ustawy przysługiwało także prawo pierwokupu, a nie jak podnosiła apelująca poprzez niezastosowanie tego przepisu, na skutek błędnego uznania przez sąd I instancji, iż prawo to na podstawie ust 7 art. 4 wygasło.

Skoro powódka nigdy nie nabyła prawa o jakim mowa w w/w artykule 4 ustawy z 7 VII 2005 r. to już tylko na marginesie należy dodać, że wbrew stanowisku apelującej przy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W. przez pozwaną na rzecz sp. z o.o. (...) nie miał zastosowania tryb określony w ustawie z 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań (a w szczególności jej art. 3 ust 2 , dotyczący pominięcia prawa pierwszeństwa przysługującego osobom uprawnionym , a nie prawa pierwokupu jak wywodzono w uzasadnieniu apelacji), gdyż w dniu 21 VIII 2008 r. zbywany budynek mieszkalny nie był budynkiem właściciela, o którym mowa jest w art. 1 ust 1 tej ustawy.

Nie sposób także podzielić argumentacji apelującej, że czynność prawna z dnia 22 III 2001 r. polegająca na zbyciu udziałów sp. z o.o. (...) na rzecz podmiotu niezależnego od Skarbu Państwa jako czynność mającą na celu obejście przepisów ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań była nieważna z mocy prawa, na podstawie art. 58§ 1 k.c. Niewątpliwie w wyniku jej zawarcia naruszone zostało przysługujące powódce prawo pierwszeństwa nabycia mieszkania, tym niemniej jednak sposób wyrównania powstałego po jej stronie uszczerbku został uregulowany przez ustawodawcę w ustawie z dnia 7 VII 2005 r. . Reprezentowany przez apelującą tok rozumowania podważa zasadność i celowość rozwiązań określonych w art. 4 i 5 tej ustawy, czyniąc je wręcz bezprzedmiotowymi, gdyż w sytuacji nieważności zbycia udziałów na rzecz (...) zastosowanie znalazłyby przepisy ustawy z dnia 15 XII 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań, a nie ustawy ją nowelizującej. Można powiedzieć , iż nawet uznanie umowy z dnia 22 III 2001 r. za mającą na celu obejście ustawy nie skutkowałoby jej nieważnością , skoro zgodnie z zastrzeżeniem art. 58§ 1 k.c. ustawodawca w takiej sytuacji przewidział w przepisach art. 4 i 5 ustawy zmieniającej z dnia 7 VII 2005 r. inny skutek tego rodzaju czynności prawnej.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny z mocy art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną przez powódkę apelację i w oparciu o art. 98§ 1 k.p.c. zasądził od niej na rzecz wygrywającej apelację strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego.