



Sygn. akt I CSK 18/15

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)  
SSN Marta Romańska (sprawozdawca)  
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa P. S.A. w W.  
przeciwko M. spółce z o.o. w W.  
o wydanie nieruchomości,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 29 kwietnia 2016 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 27 czerwca 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Powód – P. S.A. w W. wniósł o nakazanie „M.” Sp. z o.o. w W., aby wydał mu lokal użytkowy przy ulicy B. nr [...] w W. Twierdził, że jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego – P., które z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa nabyło prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ulicy B. nr [...] i własność znajdującego się na nim budynku. Pozwany bez tytułu prawnego włada tym gruntem i budynkiem.

Pozwany „M.” Sp. z o.o. w W. wniósł o oddalenie powództwa. Zarzucił, że przysługuje mu roszczenie o przeniesienie własności spornego lokalu, bowiem to on zapłacił za jego budowę, o czym świadczą umowy z 19 grudnia 1991 r. i z 19 grudnia 1996 r. Zarzucił, że dochodzenie roszczenia przez powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z 26 września 2013 r. Sąd Okręgowy w W. nakazał pozwanemu, aby z chwilą uprawomocnienia się wyroku opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal użytkowy nr 1 o powierzchni 469,70 m<sup>2</sup> z przynależnym do niego udziałem we współwłasności pomieszczeń szybu dźwigu windy, wynoszącym 8,52 m<sup>2</sup>, usytuowany co do powierzchni 266,84 m<sup>2</sup> na parterze i co do powierzchni 202,86 m<sup>2</sup> w piwnicy budynku przy ul. B. nr [...] w W. oraz orzekł o kosztach.

Sąd Okręgowy ustalił, że P. SA w W. jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego P., które z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z 28 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464), nabyło użytkowanie wieczyste gruntu będącego własnością Skarbu Państwa, położonego w W. przy ul. B. nr [...] o powierzchni 18.171 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę nr 26 w obrębie 414-03 oraz własność znajdującego się na nim budynku.

Budynek będący własnością powoda ma łączną powierzchnię 16.268,43 m<sup>2</sup>, znajduje się w nim łącznie 215 lokali mieszkalnych oraz 13 lokali użytkowych. Wyodrębniono w nim własność 205 lokali.

Pozwany 19 grudnia 1991 r. zawarł ze Skarbem Państwa w formie aktu

notarialnego umowę o oddanie mienia do odpłatnego korzystania na czas oznaczony od 1 grudnia 1991 r. do 31 maja 1996 r. Na jej podstawie nabył prawo odpłatnego korzystania i pobierania pożytków z lokalu użytkowego nr 1 w budynku przy ulicy B. nr [...] w W. W piśmie z 1992 r. Centralna Dyrekcja Okręgowa K.P. potwierdziła, że przedsiębiorstwo państwowe „P.” sfinansowało realizację lokalu handlowo - użytkowego o łącznej powierzchni 645,31 m<sup>2</sup>, na nieruchomości położonej w W. przy ul. B. nr [...], na podstawie umowy zawartej z Centralną Dyrekcją Okręgową Kolei Państwowych, stając się jego właścicielem. Centralna Dyrekcja Okręgowa K. P. zadeklarowała, że przeniesie na przedsiębiorstwo państwowe „P.” własność lokalu w formie notarialnej niezwłocznie po otrzymaniu decyzji wojewody, potwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Decyzje administracyjne potwierdzające nabycie użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdującego się na nim budynku przez P. zostały wydane przez wojewodę [...] 19 grudnia 1994 r. oraz 30 grudnia 1998 r.

Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Przemysłu i Handlu 19 grudnia 1996 r. zawarł z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę o przeniesieniu własności zespołu składników materialnych i niematerialnych, stanowiących zorganizowaną część mienia po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym - Przedsiębiorstwo Techniczno - Handlowe Motoryzacji „P.” w W., w tym prawa do lokali użytkowych nr 1 i 2, o powierzchni 472,26 m<sup>2</sup>, w budynku przy ulicy B. nr [...] w W., za zapłaconą w całości cenę w wysokości 75.600.000 zł.

Pozwany od 1 grudnia 1991 r. zajmuje lokal użytkowy nr 1 w budynku przy ul. B. nr [...] w W. o powierzchni 469,70 m<sup>2</sup>. Lokal ten jest obecnie wynajmowany. Stanowi on samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, dalej: „u.w.l.”), ale nie jest nieruchomością lokalową. Jego właścicielem, jako części budynku, pozostaje powód.

Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda znajduje oparcie w art. 222 § 1 k.c. oraz art. 47 § 1 k.c. w zw. z art. 46 § 1 k.c. Pozwany nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Jego źródłem nie jest umowa w formie aktu notarialnego zawarta ze Skarbem Państwa 19 grudnia 1996 r. Nie prowadziła ona

do wyodrębnienia lokalu i do przeniesienia na pozwanego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu oraz udziału we współwłasności części wspólnych budynku. Wobec treści art. 8 ust. 1 u.w.l. należy uznać tę umowę za nieważną (art. 58 § 1 k.c.). W dacie jej zawarcia Skarb Państwa nie był uprawniony do dysponowania spornym lokalem, gdyż od 5 grudnia 1990 r. użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem posadowionego na nim budynku stał się poprzednik prawny powoda.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie mogą pozbawiać właściciela możliwości wykonywania jego prawa (tak wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 1999 r., II CKN 151/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 144). Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego, jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Za zbędne uznał badanie okoliczności, w jakich zawierane były umowy z 1991 r. i 1996 r. z uwagi na ich nieważność.

Wyrokiem z 27 czerwca 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego, zmieniając jedynie rozstrzygnięcie tego Sądu o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i jego rozważania prawne.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 27 czerwca 2014 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 37-39 ustawy z 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298 ze zm.); - art. 55<sup>1</sup> k.c. oraz zarządzenia Ministra Finansów z 10 listopada 1990 r. w sprawie zasad ustalania należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa, zarządzenia nr 9 Ministra Rynku Wewnętrznego z 30 marca 1991 r., zarządzenia nr 126/Org/91 Ministra Przemysłu i Handlu z 28 listopada 1991 r. w sprawie likwidacji przedsiębiorstwa państwowego Przedsiębiorstwo Techniczno - Handlowe Motoryzacji „P.t” w W., w celu jego prywatyzacji.

Pozwany zarzucił nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego, to jest „przepisów dotyczących reprezentacji stron” oraz art. 328 § 2 k.p.c. także w związku z art. 227 k.p.c., art. 386 § 2, art. 316 § 1 k.p.c. w związku z zaniechaniem zastosowania art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania względnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Najdalej idące zarzuty skargi kasacyjnej zmierzają do wykazania, że postępowanie w niniejszej sprawie jest dotknięte nieważnością z uwagi na niewłaściwą reprezentację obu stron. Tej rangi uchybienia, o ile miały miejsce przed sądem drugiej instancji, w granicach zaskarżenia Sąd Najwyższy miałby obowiązek uwzględnić także z urzędu (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.), dlatego Sąd Najwyższy objął badaniem zagadnienie ważności postępowania przez sądem drugiej instancji z przyczyn scharakteryzowanych w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, chociaż sformułowanie zarzutu skargi w tym zakresie było wadliwe. Skarżący powołał się bowiem na naruszenie „przepisów dotyczących reprezentacji stron” bez wskazania na konkretne naruszone przez Sąd Apelacyjny przepisy i bez wskazania na formę ich naruszenia.

Wyjaśnienie zasadności zarzutów skarżącego odnośnie do sposobu reprezentacji stron w toku postępowania w niniejszej sprawie wymagało uzupełniających czynności dowodowych. Dotyczyły one bowiem okoliczności nieobjętych badaniem Sądów *meriti*, do których nie ma zastosowania art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. i ustalone w nim ograniczenia możliwych do powołania w postępowaniu kasacyjnym faktów i dowodów. Trzeba też dodać, że powód ani nie złożył odpowiedzi na skargę kasacyjną, ani też w toku postępowania kasacyjnego nie w odniósł się w żaden sposób do twierdzeń i zarzutów pozwanego kwestionujących prawidłowość reprezentacji obu stron w sprawie.

2. Skarżący utrzymuje, że wadliwie reprezentowany w sprawie był zarówno powód, jak i on sam. Wadliwa reprezentacja powoda miała wynikać z tego, że ciąg pełnomocnictw, na które powoływał się profesjonalny pełnomocnik powoda nie był wystarczający dla przyjęcia, iż jest on należycie umocowany. Te zarzuty skarżącego nie są uzasadnione. Występująca za powoda adwokat M. S. została ustanowiona jego pełnomocnikiem 7 maja 2012 r. przez dyrektorów powodowej spółki K. T. i R. K., umocowanych do działania w imieniu spółki pełnomocnictwem

notarialnym z 10 listopada 2011 r., udzielonym im przez członków zarządu spółki – R. B. i P. O. To, że w pełnomocnictwie materialnoprawnym z 10 listopada 2011 r. zostało zamieszczone zastrzeżenie, iż ustanawiani pełnomocnikami K. T. i R. K. mogą być w każdym czasie odwołani, a samo pełnomocnictwo zostaje im udzielone na czas zajmowania stanowisk dyrektorów w spółce, żadną miarą nie oznacza, żeby identyczne zastrzeżenia musiały być przez nich zamieszczone w pełnomocnictwie procesowym udzielonym adwokatowi do działania za spółkę w procesie. Pełnomocnictwo procesowe może być ograniczone, gdy chodzi o zakres czynności, do których mocodawca upoważnia pełnomocnika ale jego skuteczność wobec sądu i strony przeciwnej nie może być uzależniona od zdarzeń, które nie są objęte badaniem jako niezwiązane z przedmiotem postępowania w sprawie (arg. z art. 94 § 1 k.p.c.).

Dla oceny umocowania adwokata do występowania w sprawie za powoda nie jest istotne także to, że członkowie zarządu powoda, którzy udzielili pełnomocnictwa K. T. i R. K. nie pełnili już funkcji członków zarządu w chwili wnoszenia pozwu. Rozstrzygające znaczenie dla oceny prawidłowości umocowania pełnomocnika procesowego ma bowiem to, że osoba, która umocowała go do działania w imieniu mocodawcy jako jego pełnomocnik materialnoprawny uzyskała ten status na podstawie oświadczenia złożonego przez osobę pełniącą funkcję organu mocodawcy w chwili, gdy składała to oświadczenie. R. B. i P. O. byli członkami zarządu powoda 10 listopada 2011 r., gdy umocowali do działania w jego imieniu K. T. i R. K. W aktach brak jest informacji o tym, żeby pełnomocnictwo dla K. T. i R. K. zostało odwołane przed 7 maja 2012 r., kiedy to jako pełnomocnicy umocowali adwokata M. S. do działania w imieniu powoda w niniejszej sprawie. Okoliczność, na którą powołuje się skarżący, a mianowicie to, że jedna z osób udzielających pełnomocnictwa procesowego przestała pracować w powodowej spółce przed zakończeniem postępowania w sprawie nie została wykazana, ale gdyby nawet została wykazana, to nie ma ona wpływu na skuteczność pełnomocnictwa procesowego. Jego wygaśnięcie następuje w okolicznościach regulowanych procedurą cywilną.

Zarzuty nieważności postępowania w związku z wadliwą reprezentacją powoda zostały przez skarżącego odniesione także do niejasnego statusu

zawodowego M. S. Skarżący podkreślił, że w dokumencie pełnomocnictwa została ona nazwana adwokatem i tym tytułem zawodowym posługiwała się aż do lipca 2013 r., kiedy to złożyła pismo procesowe z powołaniem się na status radcy prawnego, po czym na rozprawie apelacyjnej na powrót wskazywała, że jest adwokatem. Z wywiadów przeprowadzonych przez Sąd Najwyższy w organach samorządowych obu korporacji zawodowych wynika, że M. S. przez cały czas trwania postępowania w sprawie miała status adwokata albo radcy prawnego, a zatem mogła reprezentować powoda jako pełnomocnik, o jakim mowa w art. 87 § 1 k.p.c. Z punktu widzenia jej zdolności do występowania w roli pełnomocnika procesowego nie ma znaczenia to, czy przez cały czas trwania postępowania wykonywała ten zawód prawniczy, na który wskazał jej mocodawca w dokumencie pełnomocnictwa.

3. Nieskuteczny okazał się zarzut nieważności postępowania z uwagi na brak organu powołanego do reprezentowania pozwanego w czasie, gdy toczyło się postępowanie, a w konsekwencji także z uwagi na nienależyte umocowanie pełnomocnika pozwanego, któremu pełnomocnictwa udzieliła osoba niemająca statusu organu (art. 379 pkt 2 k.p.c.). Skarżący w uzasadnieniu skargi kasacyjnej przytaczał argumenty mające przemawiać za nieważnością postępowania przeprowadzonego przed Sądem pierwszej, jak i drugiej instancji, natomiast Sąd Najwyższy w ramach badania z urzędu kwestii ważności postępowania obejmuje rozpoznaniem jedynie postępowanie drugoinstancyjne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 2009 r., II CSK 80/09, nie publ.). Trzeba podkreślić, że oba Sądy *meriti*, ale także Sąd Najwyższy, na podstawie samych tylko danych rejestrowych pozwanego nie były w stanie stwierdzić okoliczności, którymi pozwany tłumaczył podniesiony dopiero w skardze kasacyjnej zarzut.

Z przedłożonej przy skardze kasacyjnej umowy spółki, której treść została ustalona w uchwale nr 3 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z 17 lutego 2004 r., wynika, że kadencja zarządu pozwanej spółki nie została określona. Pozwany powołał się wobec tego na art. 202 § 1 k.s.h. i stwierdził, że mandat członków zarządu pozwanej spółki wygaś z dniem odbycia zgromadzenia

wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez ustanowionych członkami zarządu R. P., K. C. i J. R. Walne Zgromadzenie Wspólników pozwanej spółki zatwierdziło jej wyniki za 2005 r. nie później niż 29 marca 2006 r., i z tą też datą wygasły mandaty wyżej wymienionych członków zarządu spółki. W ich miejsce nie zostali jednak powołani inni członkowie zarządu. Umowa spółki została zmieniona dopiero uchwałą z 26 września 2014 r. i wówczas między innymi przyjęto, że zarząd spółki składa się z dwóch członków powoływanych na roczną kadencję (§ 27 umowy spółki). Powołany wówczas zarząd pozwanej złożył oświadczenie, że czynności dokonane przez poprzedników uznaje za bezskuteczne w stosunku do spółki. Z wywiadu przeprowadzonego przez Sąd Najwyższy w sądzie rejestrowym wynika, że w aktach rejestrowych spółki nie zalegają dokumenty, z których by wynikało, iż w okresie między 29 marca 2006 r. a 26 września 2014 r. wspólnicy zmieniali postanowienia umowy co do kadencji i składu zarządu spółki.

W uchwale z 21 lipca 2010 r., III CZP 23/10 (OSNC 2011, nr 1, poz. 6) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli umowa nie stanowi inaczej, mandat członka zarządu wygasa w terminie przewidzianym w art. 202 § 1 k.s.h., także wtedy, gdy według uchwały wspólników powołanie nastąpiło na czas nieokreślony. O ile zatem w okresie po zawarciu umowy spółki przez wspólników pozwanej konsekwencje nieokreślenia w niej długości kadencji zarządu i mandatu jego członka mogły wywoływać wątpliwości i uzasadniać powstrzymanie się przez nich z decyzjami co do obsadzenia zarządu, to z całą pewnością powinny one ustać po podjęciu zacytowanej uchwały. Od profesjonalisty można przy tym oczekiwać, że dopełni wszelkich niezbędnych czynności organizacyjnych, by usunąć stan godzący w pewność obrotu i stabilność nawiązywanych z nim stosunków prawnych. Wspólnicy aktywnej gospodarczo spółki, spośród których wyłoniony został na czas nieokreślony jej zarząd, akceptujący przez ponad dziesięć lat działania osób ze swego grona wchodzących w jego skład, dają wyraz temu, że uznają ich za członków organu władnego do działania za spółkę. Świadczy o tym i ta okoliczność, że uchwałami nr 4, 5 i 6 z 26 września 2014 r. wspólnicy odwołali ze stanowiska Prezesa Zarządu Spółki – R. P., a ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu – J. R. i K. C., a zatem osoby działające jako członkowie zarządu spółki od 17



lutego 2004 r. Uchwałami nr 7, 8 i 9 z tej daty do zarządu spółki powołani zostali inni wspólnicy – M. B. i A. P.

Pełnomocnictwa procesowego do działania w niniejszej sprawie w imieniu pozwanej spółki radcy prawnemu J. R. 23 kwietnia 2013 r. udzielili R. P. i K. C., przy czym R. P. zgłaszał się także obok pełnomocnika na niektóre rozprawy (k. 151, 305). Miało to miejsce przed odwołaniem R. P. i K. C. ze składu zarządu spółki. M. B. i A. P. dopiero 5 listopada 2014 r. udzielili pełnomocnictwa autorce skargi kasacyjnej, radcy prawnemu A. R., już jako nowopowołani członkowie zarządu.

Powyższe okoliczności świadczą o tym, że od 17 lutego 2004 r. do 26 września 2014 r. za pozwaną w obrocie prawnym działał wyłoniony spośród wspólników i akceptowany przez nich zarząd, którego członkowie udzielili skutecznych pełnomocnictw w niniejszym postępowaniu. Niezależnie trzeba zaakcentować, że w wyrokach z 14 maja 2009 r., I CSK 406/08 (nie publ.) i z 4 marca 2015 r., IV CSK 340/14 (nie publ.) oraz w postanowieniu z 23 marca 2010 r., II UZ 2/10 (OSNP 2011, nr 17-18, poz. 241) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż nie powinno być uznane za nieważne postępowanie sądowe, jeżeli kapitałowa spółka handlowa będąca stroną w tym postępowaniu jest przez cały czas jego trwania aż do wydania prawomocnego wyroku reprezentowana przez zarząd wpisany do rejestru przedsiębiorców KRS, a domniemanie prawdziwości wynikające z tego wpisu nie było ani podważane, ani nie zostało wzruszone.

4. Bezzasadne są zarzuty pozwanego sformułowane już precyzyjnie co do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. także w związku z art. 227 k.p.c., art. 386 § 2, art. 316 § 1 k.p.c. w związku z zaniechaniem zastosowania art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego niewątpliwie spełnia wymagania określone w art. 328 § 2 k.p.c. i pozwala na rozeznanie zarówno stanu faktycznego przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia, jak i oceny prawnej, która o nim zadecydowała. W art. 227 k.p.c. ustawodawca wskazał na te okoliczności, które podlegają dowodzeniu w sprawie cywilnej. Przepis ten ma znaczenie precyzujące i ograniczające zakres okoliczności obejmowanych badaniem w ramach postępowania dowodowego prowadzonego w sprawie. Wynika z niego bowiem,

że sąd nie prowadzi dowodów w dowolnym kierunku, nie jest też związany wszystkimi wnioskami dowodowymi stron, gdyż ma obowiązek koncentrować się wyłącznie na faktach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Przestrzeganie tej reguły ma sprawić, że postępowanie przed sądem będzie przebiegało sprawnie i bez powodowania zbędnych kosztów. Sąd Okręgowy zebrał w niniejszej sprawie dostateczny materiał dowodowy dla poczynienia ustaleń niezbędnych dla oceny zasadności roszczenia powoda wywodzonego z art. 222 § 1 k.c., a Sąd Apelacyjny mógł na tej podstawie bazować przy rozpoznawaniu sprawy na skutek wniesionego przez pozwaną środka zaskarżenia.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego o roszczeniu powoda niewątpliwie uwzględnia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a zatem trudno uznać, żeby zapadło z naruszeniem art. 316 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie miał też obowiązku oczekiwania na wynik postępowania administracyjnego wszczętego z inicjatywy pozwanego, a zmierzającego do wzruszenia ostatecznej decyzji, z której powód wywodzi swoje prawa do nieruchomości, gdyż postępowanie to ma charakter nadzwyczajny. Prawo użytkowania wieczystego przez powoda nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal jest ujawnione w księdze wieczystej. W budynku, którego powód jest właścicielem wyodrębniono własność niektórych lokali, a to wszystko sprawia, że samo zakończenie postępowania administracyjnego wszczętego przez pozwanego nie będzie dostateczne dla przyjęcia, że stan tej nieruchomości jest inny niż obrazują to wpisy w księdze wieczystej.

5. Bezzasadne są zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przez Sąd Apelacyjny prawa materialnego. Sąd ten badał roszczenie wywodzone z art. 222 § 1 k.c. i ten przepis stanowił dla niego podstawę rozstrzygnięcia, po uprzedniej ocenie, że umowy zawarte przez pozwanego ze Skarbem Państwa, a zmierzające do przeniesienia własności części nieruchomości budynkowej, niewyodrębnionej zgodnie z przepisami o własności lokali są nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny nie stosował w tej sprawie art. 37-39 ustawy z 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych ani zresztą także art. 55<sup>1</sup> k.c. oraz powołanych w skardze kasacyjnej zarządzeń różnych Ministrów, gdyż przepisy te adresowane były do organów założycielskich przedsiębiorstw państwowych

i miały być stosowane przez te organy w procesie prywatyzacji przedsiębiorstw.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> orzeczono jak w sentencji.

jw

eb