

Sygn. akt: V ACa 674/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Grela

Sędziowie: SA Maria Sokołowska

SA Włodzimierz Gawrylczyk (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i M. S.

przeciwko A. W., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przy udziale po stronie powodowej interwenienta ubocznego(...) w G.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powodów oraz interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w T. z dnia 29 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 98/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

a/ ustala, że nieważna jest zawarta w dniu 31 stycznia 2013 r. przed notariuszem T. S. w Kancelarii Notarialnej w G. pomiędzy pozwanymi (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. a A. W. i E. W. (1) umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) – (...)zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), repertorium (...)

b/ nie obciąża pozwanych kosztami sądowymi;

II. nie obciąża pozwanych kosztami sądowymi w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 674/15

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z 29 stycznia 2015 r. oddalił powództwo W. S. i M. S. przeciwko A. W., E. W. (1) i (...)spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. przy udziale po stronie powodów interwenienta ubocznego (...)w G.

o uznanie czynności prawnej za nieważną oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanych (łącznie) po 2.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zasadnicze motywy wyroku są następujące:

Powodowie domagali się ustalenia nieważności zawartej 31 stycznia 2013 r. przez pozwane (...) (zwane dalej: (...)) z pozwanymi A. i E. W. (1) umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz o nakazanie pozwanemu (...) złożenia im oferty sprzedaży tego lokalu za cenę wynikającą z posiadanego przez tego pozwanego operatu szacunkowego. Twierdzili, że są najemcami tego lokalu, który jest własnością pozwanego (...), do 2004 r. budynek stanowił mienie komunalne, powodowie mieli możliwość wykupu lokalu z 70% zniżką, z której nie skorzystali, pod koniec 2012 r. pozwane (...) zamierzało zbyć tę nieruchomość i zawarło z pozwanymi W. przedwstępną umowę sprzedaży. Ich zdaniem umowa jest sprzeczna głównie z art. 27 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i narusza zasady współżycia społecznego, bo pozbawia ich, jako długoletnich najemców, możliwości wykupienia mieszkania.

Pozwane (...) wносиło o oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów procesu. Twierdziło, że jako właściciel nieruchomości, uprawniony jest do jej dysponowaniem, poprzedni właściciel (...) spółka z o.o. w G. ogłosiło w 2004 r. nieruchomości do sprzedaży zgodnie z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej: u.g.n.), o czym wszyscy najemcy zostali pisemnie zawiadomieni o zamiarze sprzedaży i możliwości nabycia lokali przez najemców z 70% bonifikatą, a wobec braku wykupu mieszkań, lokale zostały wniesione do (...) jako aport, zaś (...) podjęło w 2012 r. decyzję o sprzedaży lokali, lokale utraciły status mieszkań komunalnych, pozwany zaproponował najemcom ich kupno za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwany ten podniósł też zarzut braku interesu prawnego powodów w zgłoszonym żądaniu (art. 189 k.p.c.).

Za zgodą powodów do procesu po ich stronie przystąpiło (...) Sąd wezwał do udziału w sprawie E. i A. W. w charakterze pozwanych.

Pozwani E. i A. W. wnosili o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. Twierdzili, że ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie zawiera zakazu zbywania nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są najemcami powyższego lokalu mieszkalnego, współnikami pozwanego (...) są (...) spółka z o.o. w G. i Gmina M. G., zarząd tego pozwanego jest jednoosobowy, nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona przy ul. (...) oraz nieruchomości położone przy ul. (...), przy ul. (...) i położone przy ul. (...) w G., stanowiące mienie komunalne, zbudowane bez finansowania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na podstawie uchwały Rady Miejskiej G. z 20 czerwca 2001 r. zostały wniesione jako aport do (...), a to (...) w dniu 9 marca 2005 r. wniosło je jako aport do pozwanego (...) w celu dokapitalizowania go i umożliwienia zaciągnięcia kredytu na budowę nowych domów. Przed wniesieniem nieruchomości jako aport do tego pozwanego (...) przygotowało wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wywiesiło go do publicznej wiadomości na okres od 17 grudnia 2004 r. do 17 stycznia 2005 r. i zawiadomiło o tym najemców lokali, w tym o możliwości nabycia przez nich lokali w trybie bezprzetargowym z 70% bonifikatą. Powodowie nie skorzystali z możliwości nabycia lokalu w ten sposób, inni najemcy lokali w budynku przy ul. (...) też nie wykupili lokali. Po wniesieniu nieruchomości jako aport do pozwanego (...) (...) zarządzało nimi na podstawie umowy o zarządzanie, pobierało też czynsz najmu. Pozwany podjął w 2010 r. decyzję o zamiarze sprzedaży nieruchomości, uzyskało z banku promesę kredytową na budowę budynku. Pismem z 10 grudnia 2012 r. pozwany (...) złożył najemcom lokali ofertę sprzedaży, na co oni nie wyrazili zgody. Pisma te roznosił najemcom S. B., mieszkańcy domów uniemożliwiali mu doręczanie tych pism, więc oferta sprzedaży została w dniu 11 grudnia 2012 r. wywieszona w budynkach. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...) została wyceniona na 260.000 zł według operatu szacunkowego. Odbyło się kilka spotkań z najemcami lokali, w dniu 27 grudnia 2012 r. w ratuszu doszło do spotkania mieszkańców tych nieruchomości z Prezydentem Miasta, Wiceprezydentem Miasta i prezesem zarządu (...). Prezydent Miasta powiedział, że widzi możliwość wykupu lokali przez najemców. Oferowano mieszkańcom te lokale do sprzedaży. W spotkaniu nie brał

udziału prezes zarządu pozwanego (...). Budynki wniesione jako aport nie przynosiły dochodów, koszty remontów przekraczały dochody z czynszów (k. 263).

W dniu 28 grudnia 2012 r. powód złożył pozwanemu (...) ofertę kupna zajmowanego lokalu i wnosił o wskazanie ceny, pozwany odpowiedział, że jest możliwość wykupu całej nieruchomości za 268.000 zł i poprosił o wpłatę 10% tej ceny do 28 stycznia 2013 r.

W dniu 31 stycznia 2013 r. pozwani zawarli notarialną umowę sprzedaży tej nieruchomości za 268.000 zł. Pozwani W. dokonali nakładów na nabytą nieruchomość, wstąpili oni w stosunek najmu łączący z powodami.

Sąd Okręgowy ustalił ten stan faktyczny na podstawie dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania stron. Uznał, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia podnoszone przez powodów okoliczności, że nie wiedzieli o przekazaniu nieruchomości pozwanemu (...) przez (...) w formie aportu, o ogłoszeniu nieruchomości do sprzedaży, że nie ogłoszono o sprzedaży w Biuletynie Informacji Publicznej, nie ma też znaczenia złożone na spotkaniu w dniu 27 grudnia 2012 r. z najemcami oświadczenia Prezydenta Miasta, gdyż nie jest on organem pozwanej (...).

Sąd wziął pod uwagę stanowisko wyrażone w podobnej sprawie przez Sąd Najwyższy w uchwale z 6 czerwca 2014 r. w sprawie III CZP 24/14, że „zbycie przez towarzystwo budownictwa społecznego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne jest niedopuszczalne, chyba że nie wykracza poza granice przedmiotu działalności towarzystwa określone w art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”. Sąd uznał, że przepisy tej ustawy nie zabraniają zbywania nieruchomości przez towarzystwo budownictwa społecznego. Głównym przedmiotem jego działalności jest budowanie i eksploatacja domów na zasadach najmu, ale w celu umożliwienia budowy domów, towarzystwo może sprzedać nieruchomości, jeśli inaczej nie jest w stanie uzyskać kredytu, do uzyskania którego bank wymaga wysokiego udziału własnego. Pozwany (...) sprzedał nieruchomość w celu uzyskania kredytu i budowy nowego budynku, zwłaszcza że budynki wniesione jako aport nie przynosiły dochodów, koszty remontów przekraczały dochody z czynszów. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości było dopuszczalne. Wskutek wniesienia nieruchomości do (...) w formie aportu nieruchomość utraciła charakter komunalny.

Sąd nie podzielił stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z 18 września 2003 r. w sprawie I CK 124/02 (Lex nr 127951), że wniesienie nieruchomości przez gminę do spółki kapitałowej w formie aportu pozwala spółce tylko na sprzedaż nieruchomości lub na oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Powodowie nie mają interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, nie mogliby bowiem domagać się skutecznie złożenia im oferty sprzedaży zajmowanego lokalu mieszkalnego po cenie wynikającej z operatu szacunkowego (k. 21-22), obecnie powodów nie łączy z (...) żaden stosunek prawny, powodom obecnie nie przysługuje uprawnienie do nabycia lokalu na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo i na podstawie art. 102 k.p.c. zasądził od powodów na rzecz pozwanych tylko część kosztów procesu.

Wyrok ten zaskarżyli apelacjami powodowie oraz interwenient uboczny.

Powodowie wnosili o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa o ustalenie nieważności zawartej między pozwanymi umowy sprzedaży nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...), ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, zaś w przypadku oddalenia apelacji wnosili o nieobciążanie ich kosztami postępowania.

Powodowie zarzucili:

1/ naruszenie art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przez uznanie, że dopuszczalna była sprzedaż nieruchomości wniesionych do pozwanego (...) jako aport oraz naruszenie art. 189 k.p.c. przez uznanie, że powodowie nie mają interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w tej sprawie;

2/ wadliwą ocenę dowodów oraz błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy.

W uzasadnieniu apelacji powodowie wskazali, że nieprawidłowe jest podanie w motywach wyroku, że domagali się uznania za nieważną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, bo po zawarciu umowy sprzedaży między pozwanymi wnosili o ustalenie nieważności umowy sprzedaży. Ich zdaniem aport wniesiony do pozwanego (...) miał być tylko czasowy, przynajmniej w zamiarze wnoszącego aport i Gminy M. G., dopiero później w 2008 r. Naczelny Sąd Administracyjny orzekł w wyroku z 7 października 2008 r., że aport jest zbyciem nieruchomości. Twierdzili, że nie było ogłoszenia w 2004 r. o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, a Sąd ustalił ten fakt tylko na podstawie zeznań świadków. Ich zdaniem Prezydent Miasta G., jako przedstawiciel gminy, Jest współwłaścicielem (...), drugim współwłaścicielem jest (...), w więc w czasie spotkania z mieszkańcami w dniu 27 grudnia 2012 r. reprezentowane było zgromadzenie wspólników w pełnym składzie, więc Sąd bezpodstawnie uznał, że złożone na tym spotkaniu przez Prezydenta Miasta i przez przedstawiciela drugiego wspólnika oświadczenie nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wadliwe jest ustalenie Sądu, że najem lokali nie przynosił dochodów, gdyż faktycznie koszty remontu były niższe od uzyskanych czynszów.

Interwenant uboczny wystąpił z takimi samymi wnioskami i zarzutami, wskazując podobne motywy apelacji.

Pozwani A. i E. W. (1) wnieśli o oddalenie apelacji powodów i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Z żądaniem takim wystąpił też pozwany (...), który wnosił też o oddalenie apelacji interwenienta ubocznego. Pozwani A. i E. W. (2)(...) wnosili o odrzucenie, ewentualnie o oddalenie apelacji interwenienta ubocznego i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wszyscy pozwani później wnosili o nieobciążanie ich kosztami sądowymi w przypadku uwzględnienia apelacji, podając w pismach procesowych motywy wniosków.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje są zasadne. Podniesione w nich zarzuty naruszenia art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego są trafne. Trafny jest też wynikający z uzasadnień apelacji zarzut naruszenia art. 189 k.p.c.

Powodowie niewątpliwie mają interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości (wniosek swój doprecyzowali na rozprawie w dniu 15 stycznia 2015 r. - protokół rozprawy - k. 274), są bowiem najemcami jednego z lokali, a w razie sprzedaży całej nieruchomości (gruntu wraz z całym budynkiem) utraciliby prawną ochronę wysokości czynszu najmu lokalu. Otóż art. 28 tej ustawy ogranicza swobodę ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych, a gdyby nieruchomość nie stanowiła własności pozwanego (...), to powodowie byliby pozbawieni tej ochrony prawnej, a także pozbawieni należnego im poczucia bezpieczeństwa i stabilności, którą mieli w (...).

Naruszenie art. 27 powyższej ustawy polega na błędnej wykładni polegającej na uznaniu, że towarzystwo budownictwa społecznego jest uprawnione do obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi. Zadania tych jednostek są w ustawie ściśle określone, ustawa nie wymienia obrotu nieruchomościami w katalogu ich zadań. Wykładni tego przepisu - wskazującej na zasadę niedopuszczalności zbycia nieruchomości, w których są lokale mieszkalne - dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 czerwca 2014 r. w sprawie III CZP 24/14. Sąd Apelacyjny w tym składzie uznaje tę wykładnię za prawidłową. Zastosowanie tej zasady nakazuje uznanie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między pozwanymi za nieważną na podstawie tego przepisu oraz art. 58 § 1 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodzą żadne wyjątkowe okoliczności pozwalające na sprzedaż tej nieruchomości przez pozwany (...). Z odpisu pisma pozwanego (...) do Prokuratury Rejonowej w G. z dnia 14 stycznia 2013 r. wynika, że w latach 2010-2011

czynsz najmu lokali pokrywał poniesione nakłady na nieruchomość, a w 2012 r. przychody z czynszów były nieznacznie niższe od nakładów. Pozwany (...) nie wykazał, by nie mógł skorzystać z możliwości ustalenia czynszu w odpowiedniej wysokości zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Mając powyższe argumenty na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z powyższymi przepisami zmienił zaskarżony wyrok i ustalił, iż nieważna jest zawarta między pozwanymi umowa sprzedaży nieruchomości.

Biorąc pod uwagę szczególną sytuację dotyczącą poniesionych przez pozwanych wydatków oraz treść art. 27 powyższej ustawy, która mogła stronom stwarzać trudności interpretacyjne, Sąd nie obciążył pozwanych kosztami sądowymi (art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Powodowie działali bez profesjonalnego pełnomocnika, a ponadto nie wykazali kosztów procesu.