

Sygn. akt V ACa 238/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Sobolewska
Sędziowie:	SA Artur Lesiak (spr.) SO del. Arkadiusz Kuta
Protokolant:	stażysta Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa T. M.

przeciwko A. B. (1), (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o ustalenie i nakazanie

na skutek apelacji pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 112/13

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 238/14

## UZASADNIENIE

Powód T. M. wnosił o:

- uznanie za nieważną umowę sprzedaży nieruchomości zawartą dnia 27.02.2013r. między pozwanymi: (...) sp. z o.o. w G. i A. B. (1) oraz R. S.,

- nakazanie pozwanemu określonego zachowania polegającego na złożeniu powodowi oferty sprzedaży zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego wraz z określeniem ceny wynikającej z wykonanego dla lokalu operatu szacunkowego, z jednoczesnym uwzględnieniem bonifikat przysługujących powodowi na mocy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwane (...) sp. z o.o. w G. wniosło o oddalenie powództwa.

Na podstawie art. 195 § 1 k.p.c. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. B. (1) i R. S.. Wnosili oni o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w T. ustalił, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w dniu 27 lutego 2013r. między pozwanymi: (...) sp. z o.o. w G., a A. B. (1) i R. S., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Powód jest najemcą mieszkania numer (...) w budynku położonym w G. przy ul. (...). Nieruchomość ta stanowiła własność Gminy M. G.. W jej imieniu była administrowana przez Miejskie Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. Następnie nieruchomość ta została wniesiona aportem do pozwanej spółki (...).

W dniu 27 lutego 2013r. między spółką (...), a A. B. (1) i R. S. została zawarta umowa kupna- sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w G..

Sąd Okręgowy zważył, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były niesporne. Powództwo podlegało uwzględnieniu, gdyż pozwane Towarzystwo Budownictwa (...) nie mogło sprzedać nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji przywołał art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z którym celem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach wynajmu. TBS może także:

- nabywać budynki mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi ich własności, z tym, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Sąd Okręgowy zauważył, że zdania TBS – ów są więc ściśle określone. Nie przewiduje się wśród nich obrotu nieruchomościami stanowiącym ich własność. Gdyby ustawodawca przewidywał możliwość zbycia nieruchomości przez TBS, to kwestia ta musiałaby być jednoznacznie uregulowana w ustawie. Odmienny jest także status najemców w lokalach TBS. W przypadku sprzedaży nieruchomości dochodziłoby do jego pogorszenia. Polegałoby ono np. na zmianie zasad ustalania czynszu, jego wysokości oraz zmianie podmiotu, który tego dokonuje. Najemca lokalu w TBS miał także świadomość, że wynajmującym jest podmiot, który wykonuje politykę Państwa w zakresie pomocy osobom niezamożnym w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Na skutek sprzedaży nieruchomości dochodziłoby do zmiany po stronie podmiotu wynajmującego. Stawałby się nim podmiot działający w warunkach wolnego rynku, a więc nastawiony ma maksymalizację zysku z przedmiotu swojej własności. Sytuacja najemcy uległaby więc pogorszeniu, gdyż nie byłby on w żaden sposób chroniony. Niskie dochody, czy trudna sytuacja materialna przestawałaby mieć jakiegokolwiek znaczenie. Najemca traciłby więc poczucie bezpieczeństwa i stabilności, którą miał w TBS. Pozbawiałoby się go praw nabytych wcześniej, co byłoby sprzeczne z zasadą działania państwa prawnego, którym jest Rzeczpospolita Polska – art. 2 Konstytucji.

W oparciu o powyższe wywody Sąd uznał, że powód miał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie – art. 189 k.p.c. Polegał on właśnie na dążeniu do zapobieżenia zmianie jego dotychczasowego statusu najemcy. Do zmiany takiej już doszło także dlatego, że nabywcy nieruchomości podnieśli powodowi stawkę czynszu.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że TBS-y powstały w celu realizacji polityki Państwa polegającej na pomocy osobom niezamożnym w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ich oraz ich rodzin. Nie przypadkowo ustanowiono nadzór ministra właściwego do spraw budownictwa nad działalnością TBS. Żadna inna spółka wynajmująca lokale, czy osoba fizyczna będąc wynajmującym, nie spotyka się z takim ograniczeniem. Specyficzne uregulowania dotyczą nie tylko TBS, ale także i najemcy lokalu z jego zasobów. Z zakresu zadań TBS i celu jego działania wynika brak możliwości zbywania nieruchomości, które prowadziłoby do zniweczenia celu jego działalności. Nie jest to rozwiązanie odosobnione, gdyż podobne ograniczenie [dotyczące zbywania budynków] dotyczy także spółdzielni mieszkaniowych. Wyzbycie się budynku przez spółdzielnię mieszkaniową jest możliwe tylko w wyjątkowych przypadkach: jej likwidacji albo w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym. Przepis określa co dzieje się wówczas z lokatorskim prawem do lokalu, w sytuacji gdy nabywcą budynku nie jest inna spółdzielnia mieszkaniowa - art. 16 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych [jednolity tekst - Dz. U. nr 119 z 2003r., poz. 1116 ze zmianami].

Brak możliwości zbycia nieruchomości przez pozwane TBS skutkowało uwzględnieniem powództwa o ustalenie nieważności umowy kupno- sprzedaży nieruchomości. W tej sytuacji zbędne było prowadzenie zgłoszonych przez strony dowodów z zeznań świadków i dlatego wnioski te zostały oddalone.

Umowa kupna – sprzedaży nieruchomości jako sprzeczna z ustawą, nie mająca oparcia w żadnym przepisie prawa, była nieważna – art. 58 § 1 k.c.

Odnosząc się do żądania powoda nakazania pozwanemu TBS złożenia mu oferty sprzedaży zajmowanego przez niego lokalu wraz z określeniem jego ceny wynikającej z operatu szacunkowego, z uwzględnieniem bonifikat przysługujących z ustawy o gospodarce nieruchomościami, Sąd Okręgowy uznał, że w tej części powództwo podlegało oddaleniu. Najemcy lokali w TBS mogą nabywać je na własność tylko, gdy zostały one wzniesione ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Lokal powoda nie został wzniesiony z wykorzystaniem takich środków. Nie ma więc on możliwości nabycia jego własności. W niniejszym przypadku nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż dotyczą one zbywania lokali znajdujących się w zasobach gminy lub Skarbu Państwa, a nie TBS. – por. art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami [jednolity tekst - Dz. U. nr 102 z 2010r., poz. 651 ze zmianami].

Skoro powództwo podlegało uwzględnieniu, to pozwanych obciąża obowiązek zwrotu kosztów na rzecz powoda - art. 98 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że częściowe oddalenie powództwa nie ma istotnego wpływu na ocenę, że powód miał co do zasady rację wytaczając je. Dlatego sąd nie dokonywał stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 k.p.c.

Pozwany (...) sp. z o.o. w G. zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i zastosowanie, w szczególności art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przez przyjęcie, iż w/w artykuł wyklucza możliwość dokonania sprzedaży nieruchomości wniesionej aportem do spółki,
2. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i zastosowanie, w szczególności art. 28,29,29a, 30 i 32 ustawy z dnia 26 października 1995 r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przez przyjęcie, iż miały one zastosowanie do najemców budynku położonego przy ul. (...) w G.,
3. naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i zastosowanie, w szczególności art. 58 k.c. poprzez przyjęcie, iż umowa sprzedaży z dnia 27 lutego 2013 r. jako sprzeczna z ustawą jest nieważna,
4. naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, iż powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa,

5. sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez potraktowanie nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) jako nieruchomości wybudowanej na warunkach preferencyjnych.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powozowa w całości i orzeczenie co do kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powód w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. wniósł o oddalenie apelacji.

Strona skarżąca na rozprawie apelacyjnej w dniu 4 grudnia 2014 r. wywołała, że zachodziły szczególne okoliczności umożliwiające zbycie przez towarzystwo budownictwa społecznego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne. Okoliczności tych pozwany upatrywał w konieczności ponoszenia kosztów remontów budynku przy ul. (...), co doprowadziło do podjęcia decyzji o zbyciu starego zasobu mieszkaniowego generującego straty i nieprzynoszącego wpływów czynszowych oraz przeznaczaniu uzyskanych środków na budowę kolejnych mieszkań. Pozwana wniosła nadto o przesłuchanie strony pozwanej (...) oraz pozwanych A. B. (2) i R. S. na okoliczność wykazania, jakich nakładów wymaga sporna nieruchomość.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 4 grudnia 2014 r. pozwany A. B. (3) i R. S. oświadczyli, przychylają się do apelacji pozwanego (...).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 381 k.p.c. oddalił wniosek dowodowy złożony na rozprawie apelacyjnej w dniu 4 grudnia 2014 r. Strona pozwana skutecznie nie wykazała bowiem, że nie mogła powołać tych dowodów w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Nie wykazano też w sposób przekonujący, że potrzeba powołania tych dowodów wynikła później. Zapoznanie się z treścią uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r. w sprawie III CZP 24/14 nie jest okolicznością obiektywnie uniemożliwiającą złożenie dowodu, zaś negatywne skutki procesowe obciążają stronę, która zaniedbała wcześniejszej aktywności w tym zakresie. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (zob. wyrok SN z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00). Okolicznością istotną w niniejszej sprawie nie jest przy tym ustalenie, jakich nakładów wymaga sporna nieruchomość. Podstawową bowiem kwestią jest odpowiedź na pytanie, czy w świetle art. 27 n.f.p.b.m. dopuszczalne jest zbycie nieruchomości przez TBS.

Chybiony jest zarzut sprzeczności poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, aby jego podstawą było dokonanie ustalenia, że przedmiotowa nieruchomość została wybudowana na warunkach preferencyjnych. Bezspornym między stronami było, że budynek przy ul. (...) nie został wybudowany przez TBS, lecz był wniesiony jako aport do tej spółki. Zawarte w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji rozważania dotyczące możliwości wykorzystania preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego odnosić należy do braku możliwości nabycia na własność przez powoda zajmowanego przez niego lokalu.

Wbrew stanowisku skarżącego art. 28 n.f.p.b.m. ma zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, a nie tylko tych, które znajdują się w budynkach, których budowa była

finansowana z kredytu. W budynkach, które nie były finansowane z kredytu, czynsz nie może przekraczać kosztów eksploatacji i remontów budynków, a przy tym nie może być wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

Przepisy art. 29 i 29a n.f.p.b.m. nie mają zastosowania w niniejszej sprawie, bezprzedmiotowy jest więc ten zarzut apelacji. W niniejszej sprawie nie ma znaczenia podnoszona przez skarżącego okoliczność, że najemcy lokali w budynku przy ul. (...) nie składali deklaracji zgodnie z wymogami art. 30 n.f.p.b.m. i nie wpłacali kaucji, o której mowa w art. 32 n.f.p.b.m.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 27 n.f.p.b.m. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w uchwale SN z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt V ACa 238/14, zgodnie z którym zasadą jest brak możliwości zbycia przez towarzystwo budownictwa społecznego nieruchomości, w której wynajmowane są lokale mieszkalne. Zasada ta nie ma wprawdzie charakteru bezwzględny, gdyż nie powinno budzić wątpliwości, że zbycie takiej nieruchomości jest dopuszczalne w toku likwidacji towarzystwa budownictwa społecznego, czy postępowania upadłościowego albo egzekucyjnego. Żaden z tych przypadków niniejszej sprawie jednak nie zachodzi.

Zważywszy na to, że przedmiot działania TBS wyznacza treść art. 27 ust. 1 i 2 n.f.p.b.m., zbycie nieruchomości jest dopuszczalne wówczas, gdy mieści się w katalogu uprawnień objętych tym przepisem. Analiza treści tego przepisu prowadzi do wniosku, że sytuacja taka może zachodzić jedynie wówczas, gdy będą podstawy do zakwalifikowania takiej sprzedaży jako czynności stanowiącej działanie związane z budownictwem mieszkaniowym (art. 27 ust. 2 pkt 5), a jednocześnie czynność ta będzie podporządkowana celowi głównemu jakim jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1).

Zbycie przez towarzystwo budownictwa społecznego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w której wynajmowane są lokale mieszkalne, nie stanowi realizacji celu głównego, nawet jeżeli uzyskane w ten sposób środki finansowe zostaną przeznaczone na budowę innej nieruchomości. Prowadzi to bowiem do wyzbycia się składnika majątkowego przeznaczonego do realizacji celu głównego, jakim jest eksploatacja posiadanych zasobów mieszkaniowych. Dążenie do realizacji celu w postaci budowy domów mieszkalnych nie może zatem być dokonywane z uszczerbkiem dla realizacji celu w postaci eksploatacji dotychczasowych budynków na określonych w ustawie zasadach najmu. Cel główny nie może być realizowany kosztem dotychczasowych uprawnień z tytułu posiadania lokalu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego.

Reasumując należy więc stwierdzić, że czynność prawna w postaci umowy 27 lutego 2013 r. sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. wykracza poza wynikający z treści art. 27 n.f.p.b.m. zakres przedmiotu działalności towarzystwa budownictwa społecznego. Sąd Apelacyjny podziela przy tym zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w powołanej wyżej uchwale, że czynność prawna dokonana przez towarzystwo budownictwa społecznego w przekroczeniu ich jego ustawowych kompetencji jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Skarżący w treści apelacji nie przedstawił żadnej argumentacji na poparcie zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c., nie sposób zatem odnieść się szczegółowo do tego zarzutu. Należy wszakże zauważyć, że przepis ten określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Sąd oddala powództwo jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie powód wykazał, że potrzebie ochrony swej sfery prawnej uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Ustalenie bowiem nieważności umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G. oznacza, że powód nadal jest najemcą lokalu będącego w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Zasadne także okazały się argumenty powoda, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 27 lutego 2014 r. dotknięta jest sankcją bezwzględnej nieważności.

W tym stanie rzeczy nie dzieląc wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na jej poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.