

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o ustalenie i nakazanie na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 sierpnia 2013 r.

Czy zawarcie umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne wykracza poza ustawowe granice przedmiotu działalności towarzystwa budownictwa społecznego (art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz. 255) występującego w takiej umowie jako sprzedawca i w związku z tym, czy taka umowa jest ważna (art. 58 § 1 k.c.) ?

Uzasadnienie

Powódka E.M. w pozwie wniesionym przeciwko G.T.B.S. sp. z o.o. w G. domagała się:

- 1/ uznania za nieważną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. L. [x],
- 2/ w przypadku zawarcia tej umowy wносиła o uznanie jej za nieważną,
- 3/ nakazania pozwanemu złożenia powódce oferty sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu wraz z określeniem jego ceny wynikającej z operatu szacunkowego, z uwzględnieniem bonifikat przysługujących z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu

W toku procesu, w dniu 5 kwietnia 2013r. doszło do sprzedaży nieruchomości. W związku z tym, na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r. sąd wezwał do udziału w sprawie jej nabywców: K. K. i M. Z. Podstawę procesową dla tej czynności stanowił art. 195 k.p.c. Po stronie pozwanej istnieje bowiem współuczestnictwo konieczne. Pozwani K. K. i M. Z. wnosili o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w T. ustalił, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. L. [...] zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w dniu 5 kwietnia 2013r. między pozwanymi : G. T. B. S. sp. z o.o. w G., a K. K. i M.Z. przed notariuszem A.W. i zarejestrowana w repertorium A nr [a] (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), nakazał pobrać od pozwanego G. T. B. S. sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w T. kwotę 17.300,00 zł z tytułu kosztów sądowych (pkt III) i postanowił nie obciążać pozwanych K. K. i M. Z. kosztami sądowymi (pkt IV).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych szczegółowo opisanych w uzasadnieniu wyroku. Stan faktyczny w sprawie był bezsporny. Powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w budynku znajdującym się w G. przy ul. L. [y] od dnia 23 grudnia 1986 r. Nieruchomość ta stanowiła własność Gminy Miasta G. Budynek ten został wybudowany w latach 40- tych. W 2004 r. administrator tej nieruchomości M. P. G. N. sp. z o.o. w G. przeznaczyło na sprzedaż lokale znajdujące się w tym budynku. Dotychczasowi najemcy mogli nabyć je z 70 % bonifikatą. Powódka ani żaden z najemców nie skorzystał z tej propozycji. Wówczas nieruchomość ta została wniesiona jako aport do pozwanego G. T. B. S. sp. z o.o. w G. W 2012 r. pozwany podjął decyzję o sprzedaży tej nieruchomości. Najemcom przedstawiano propozycję nabycia całej nieruchomości. Nikt z niej nie skorzystał. W dniu 5 kwietnia 2013 r. nieruchomość kupili K. K. i M. Z. –

Analizując ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.255 dalej powoływana jako ustawa), regulującej m.in. działalność towarzystw budownictwa społecznego (dalej powoływane jako TBS), sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że pozwany TBS nie mógł sprzedać nieruchomości. Stwierdził, że zadania TBS – ów są

więc ściśle określone w art.27 ustawy i nie przewiduje się wśród nich obrotu nieruchomościami stanowiącym ich własność. Sąd Okręgowy wskazał na specyfikę towarzystw oraz pozycję prawną najemcy lokali w TBS, która jest odmienna niż osób korzystających z tej formy prawnej korzystania z lokali u innych wynajmujących. Według Sądu *meriti*, gdyby ustawodawca przewidywał możliwość zbycia nieruchomości przez TBS, to kwestia ta musiałaby być jednoznacznie uregulowana w ustawie. Powstawałaby bowiem konieczność uregulowania dalszego statusu najemców. Powstawałoby też pytanie jak rozwiązać kwestię tych lokali, w których budowie partycypowały inne podmioty np. gminy, pracodawcy lub najemcy? Powstawałaby także konieczność rozliczenia się TBS z budżetem państwa np. z tytułu uzyskanego wcześniej preferencyjnego kredytu, czy umorzenia 10 % kosztów budowy. W przeciwnym bowiem razie dochodziłoby do nieuzasadnionego uprzywilejowania TBS, które wzniosło budynek korzystając z pomocy Państwa oraz finansowego zaangażowania najemców, a potem uzyskuje korzyść w postaci wolnorynkowej ceny zbycia nieruchomości. Według Sądu Okręgowego wszystkie te kwestie musiałyby być przedmiotem regulacji zawartej w ustawie. Akcentując odmienny status najemców w lokalach TBS stwierdził, że 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.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy uznał, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa o ustalenie – art. 189 k.p.c. Polegał on właśnie na dążeniu do zapobieżenia zmianie jej dotychczasowego statusu najemcy.

Podsumowując rozważania prawne Sąd pierwszej instancji 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 prowadziłyby 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 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst. jedn. Dz. U. nr 119 z 2003, poz. 1116 ze zm.).

Brak możliwości zbycia nieruchomości przez pozwane TBS skutkowało uwzględnieniem powództwa o ustalenie nieważności umowy kupno- sprzedaży nieruchomości. Umowa kupna – sprzedaży nieruchomości jako sprzeczna z ustawą, nie mająca oparcia w żadnym przepisie prawa, jest bowiem w ocenie Sądu Okręgowego nieważna – art. 58 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że żądanie z punktu 2 pozwu miało charakter ewentualny w stosunku do tego z punktu 1. Skoro więc uwzględniono żądanie z punktu 2, to zbędne było orzekanie o tym z punktu 1. Wskazał również na podstawy prawne oddalenia powództwa dotyczącego nakazania pozwanemu TBS złożenia jej oferty sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu wraz z określeniem jego ceny wynikającej z operatu szacunkowego, z uwzględnieniem bonifikat przysługujących z ustawy o gospodarce nieruchomościami zwracając uwagę, że 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. nr 102 z 2010, poz. 651 ze zm.).

Pozwany G. T. B. S. sp. z o.o. w G. wniósł apelację zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 27 ustawy poprzez przyjęcie, że przepis ten wyklucza możliwość dokonania sprzedaży nieruchomości wniesionej aportem do spółki; art. 28,29,29a, 30 i 32 ustawy poprzez przyjęcie, że miały one zastosowanie do lokali w budynku położonym przy ul. L. [x] i [z] w G.; art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że umowa sprzedaży z 5 kwietnia 2013 r. jest nieważna oraz naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa i sprzeczność istotnych ustaleń z treścią materiału dowodowego poprzez potraktowanie przedmiotowej nieruchomości, jako wybudowanej na warunkach preferencyjnych.

W oparciu o takie zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu ewentualnie uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelację wnieśli także pozwani K. K. i M. Z. zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niepełną ocenę materiałów dowodowych w tym akt rejestrowych, z których wynika możliwość zbywania przez pozwaną spółkę nieruchomości; art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z akt rejestrowych; art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia kwestii oddalenia wniosków dowodowych oraz naruszenia prawa materialnego, tj. art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez uznanie, że powódka ma interes prawny w niniejszym postępowaniu; art. 58 k.c. przez uznanie przedmiotowej umowy za nieważną; art. 24 ust. 1 i 2 ustawy poprzez ich niezastosowanie; art. 27 ustawy poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że budynek mieszkalny stanowiący aport do spółki nie mógł zostać zbyty przez TBS; art. 30 ustawy poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że osobom wynajmującym mieszkania w budynku przy ul. L. [x] w G. przysługują prawa najemcy wynikające z

ustawy; art.36 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, iż nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie, art.14 § 1 k.s.h. poprzez jego pominięcie przy ocenie możliwości zbycia aportu wniesionego do spółki kapitałowej.

Wskazując na takie zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelacje powódka wniosła o ich oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Status prawny pozwanej spółki uregulowany jest ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.255 dalej powoływana jako ustawa). Według ustawy, towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone m.in. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (art.23 ust.1 pkt 1) i wówczas stosuje się do nich odpowiednio przepisy kodeksu spółek handlowych ze zmianami wynikającymi z ustawy (art.23 ust.2).

Zgodnie z art. 27 ust.1 ustawy, przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również podejmować inną działalność, określoną w ust.2 art. 27 ustawy (pkt 1 – 5), ale katalog ten nie obejmuje *expressis verbis* zbywania budynków mieszkalnych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego istnieją wątpliwości, czy przewidziana przez ustawę „działalność związana z budownictwem mieszkaniowym”, uprawnia towarzystwo do sprzedaży budynków mieszkalnych zajmowanych przez najemców. Jeżeli nawet przyjąć, że towarzystwo budownictwa społecznego obok zasadniczej działalności wynikającej z art. 27 ust.1 ustawy może prowadzić działalność jako deweloper budujący mieszkania na sprzedaż, to sprzedaż budynku znajdującego się w jego zasobach, w którym wynajmuje mieszkania wydaje się sprzeczna z celem towarzystwa i wykraczająca poza granice przedmiotowe określone w art. 27 ustawy. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może być utworzona w każdym celu prawnie dopuszczalnym, chyba że ustawa stanowi inaczej (art.151 § 1 k.s.h.).

Zadaniem towarzystw budownictwa społecznego także w formie sp. z o.o. nie jest zbywanie mieszkań (budynków mieszkalnych). Nie taki był cel powołania towarzystw, gdyż w przeciwnym razie nie byłoby potrzeby tworzenia wyodrębnionych podmiotów, których przedmiot działalności został wyraźnie zawężony. Celem towarzystw jest realizacja zadań wynikających z ustawy w szczególności budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o średnich dochodach, ze specjalnie przeznaczonych do tego środków finansowych.

Na taki cel towarzystw wskazują w szczególności skutki niepodjęcia określonej ustawą działalności. Jeżeli towarzystwo w okresie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki nie rozpoczęło wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie właściwy minister może wydać decyzję pozbawiającą towarzystwo używania nazwy „towarzystwo budownictwa społecznego” (art. 26 ust.3).

Ustawa przewiduje, że TBS może „nabywać budynki mieszkalne” (art.27 ust.2 pkt 1), a nie „zbywać”, co nie może być bez znaczenia. Chodzi w tym przypadku także o bezpieczeństwo najemców, którzy mają gwarancję, że wynajmującym pozostanie ten sam podmiot (TBS) zaś stawki czynszu będą ograniczone ustawą (art.28 ust.1 i 2). Ten element bezpieczeństwa, obok ustalenia podmiotu wynajmującego, stanowi o interesie prawnym najemców (art.189 k.p.c.).

Przyjmując, że sprzedaż budynku mieszkalnego przekracza granice przedmiotowe czynności określonych w art.27 ustawy, z cywilnoprawnego punktu widzenia taka umowa jest dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności, jako sprzeczna z ustawą (art.58 § 1 k.c.).

Kwestia sposobu, w jaki nieruchomości weszła do majątku towarzystwa budownictwa społecznego, *prima facie* jest dla takiej oceny obojętna. Bez wyjątku wchodzi bowiem ona do zasobów mieszkaniowych towarzystwa. Na tym tle wyłaniają się dalsze wątpliwości prawne.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. II CSK 366/11 stwierdził, że zakaz wyodrębniania własności lokali mieszkalnych lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarty w art. 15e ust. 2 ustawy dotyczy tylko tych lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytów pochodzących ze środków zlikwidowanego Krajowego

Funduszu Mieszkaniowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego (Biul.SN 2011, nr 4, poz.9). Można zatem bronić poglądu, że tak jak zakaz wyodrębnienia własności lokalu dotyczy tylko tych, których budowa była finansowana ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, podobnie zakaz sprzedaży budynków stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego dotyczy tylko takich obiektów, które zostały wybudowane z wykorzystaniem wspomnianych środków finansowych (por. wyrok SN z 17.6.2011 r., sygn. II CSK 631/10, LEX nr 1050458).

W realiach niniejszej sprawy, takie stanowisko przesądzałoby o zasadności apelacji pozwanych, gdyż budynek nie był finansowany z funduszy celowych.

W dalszym ciągu pozostaje jednak problem przekroczenia przedmiotowego zakresu działalności towarzystw budownictwa społecznego, określonego art. 27 ustawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sam przedmiot działalności pozwanej spółki wpisany do umowy i ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym, obejmujący zbywanie nieruchomości nie decyduje o ważności czynności prawnej dokonanej z naruszeniem ustawy. Wadliwy wpis nie może w tym przypadku konwalidować ewentualnej, nieważnej czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 k.c. Samo natomiast przekroczenie zakresu przedmiotu działalności spółki określone w umowie i ujawnione w KRS, nie oznacza nieważności czynności prawnej dokonanej przez spółkę. Takie stanowisko jest zgodne z normami unijnymi w tym zakresie (art. 9 Pierwszej Dyrektywy Rady 68/151/EWG).

Należy zaznaczyć, że wprowadzenie przez ustawodawcę zasady *numerus clausus* czynności, które mogą być dokonywane przez TBS nie jest wyjątkiem. Ograniczenia przedmiotowe w stosunku do banków przewiduje art. 5 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U z 2012, poz. 1376) zaś w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. 2013, poz.1222).

Z drugiej jednak strony nie ulega wątpliwości, że sprzedawca (TBS) jest właścicielem nieruchomości. Istotną cechą prawa własności nieruchomości jest funkcja majątkowa, wyrażająca się szczególnie w możliwości rozporządzenia tym prawem w

obrocie (art. 140 k.c.). Jakiegokolwiek ograniczenia prawa własności powinny być zatem wyrażone wprost i wynikać z ustawy (np. art. 15e ust. 2 ustawy).

Bez wątpliwości art.27 ustawy określa władcze ustalenia ustawodawcy dotyczące zasad obowiązujących towarzystwa, ale nie sankcje w przypadku naruszenia norm prawa cywilnego. Są to argumenty przemawiające za ważnością umowy zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Z przytoczonych wyżej względów istnieją zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnione wątpliwości, jaki jest zakres i cel przepisu art. 27 ustawy. Ilustracją tego problemu jest stan faktyczny niniejszej sprawy. Jeżeli ustawowy zakres działalności towarzystw budownictwa społecznego nie obejmuje sprzedaży budynku mieszkalnego (bez względu z jakich środków jego budowa była finansowana), to można bronić stanowiska Sądu Okręgowego, że taka umowa, jako sprzeczna z prawem jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. Z uwagi na to, że czynność prawna dotyczy rozporządzania prawem własności, sankcja nieważności wynikająca z naruszenia art.27 ustawy nie jest jednak już tak oczywista.

Z uwagi na przedstawione wątpliwości prawne oraz duże znaczenie praktyczne rozstrzygnięcia kwestii ważności czynności prawnych dokonanych przez towarzystwa budownictwa społecznego – na co też wskazali pełnomocnicy pozwanych na rozprawie apelacyjnej, Sąd drugiej instancji na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. postanowił przedstawić Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia następujące zagadnienie prawne:

czy zawarcie umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne, wykracza poza ustawowe granice przedmiotu działalności towarzystw budownictwa społecznego (art.27 ust. 1 i 2 ustawy dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – tekst jedn. Dz.U. z 2013, poz.255) występującego w takiej umowie jako sprzedawca i w związku z tym, czy taka umowa jest ważna (art.58 § 1 k.c.)?

/tp/