



Sygn. akt II CSK 440/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.
przeciwko Jadwidze J. i Mieczysławowi J.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 7 lipca 2011 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 2 marca 2010 r.,

- 1. uchyła zaskarżony wyrok oraz zmienia wyrok Sądu Rejonowego w S. z dnia 2 października 2009r. sygn. akt I C 820/09 i oddala powództwo;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych koszty procesu w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi Sądu Rejonowego w S.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 2 października 2009 r. Sąd Rejonowy w S., w uwzględnieniu powództwa Gminy Miasto S., opartego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), uzgodnił treść księgi wieczystej nr 136976/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. B. 41/4 przez wykreślenie w dziale II w/w księgi wpisu jako właścicieli na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej Jadwigi i Mieczysława małżonków J. i wpisanie na to miejsce prawa własności na rzecz Gminy Miasto S.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

Gmina Miasto S. była właścicielem działki miejskiej nr 62 w S. przy ul. B. 41, obr. 3 P. o obszarze 0.0512 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr 41600/7. Lokal mieszkalny nr 4 w tym budynku należał do mieszkaniowego zasobu Gminy. W dniu 2 listopada 1999 r. zostało zawarte porozumienie między Wojewodą Z. a Gminą Miasto S., w którym (pkt 3) Zarząd Miasta zobowiązał się do dnia 31 stycznia 2000 r. wskazać do zasiedlenia sześć lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych dla osób pełniących funkcje publiczne w regionie wskazanych przez Wojewodę i w tym terminie zawrzeć z zainteresowanymi stosowne umowy najmu. W przypadku zawarcia umowy najmu osoby te zobowiązane były do wykonania remontu lokalu na własny koszt bez możliwości żądania zwrotu poniesionych na ten cel nakładów, a w zamian zostały zwolnione z obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej. W tamtym okresie zasady prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy w zakresie nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata określone były w uchwale Rady Miasta S. nr XLI/521/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. zmienionej następnie uchwałą nr XLII/532/98 z dnia 6 stycznia 1998 r., uchwałą nr X/397/99 z dnia 21 czerwca 1999 r. i uchwałą nr X/465/99 z dnia 25 października 1999 r. W 1999 r. rodzina pozwanych składała się z pięciu osób w tym trojga pełnoletnich dzieci, z których dwoje zamieszkiwało z rodzicami i pozostawało na ich utrzymaniu. Rodzina

zamieszkiwała w M. na Osiedlu S. 29/7 w mieszkaniu spółdzielczym, do którego pozwanym przysługiwało lokatorskie prawo. Mieczysław J. dysponował w tym czasie prawem do lokalu przy ul. M. w S. składającym się z kuchni i pokoju, który został mu przydzielony przez pracodawcę ze względu na pełnienie funkcji w Związku Zawodowym „Solidarność”. Z lokalu tego pozwany korzystał sporadycznie. Pozwani nie występowali o przydział lokalu komunalnego. W listopadzie 1999 r. przedstawiciel Zarządu Gminy S. zawiadomił pozwanego, o otrzymaniu mieszkania komunalnego. Po pozytywnym zaopiniowaniu tej propozycji przez władze regionalne Związku Zawodowego „Solidarność” pozwany wyraził zgodę na przydzielenie mu lokalu. Wówczas też została uruchomiona procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu, w ramach której nie badano sytuacji mieszkaniowej, rodzinnej i wysokości dochodów pozwanych. W dniu 1 grudnia 1999 r. zastępca dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Urzędu Miasta skierował pozwanych do Towarzystwa Budownictwa Społecznego zarządzającego częścią zasobu mieszkaniowego Gminy w celu zawarcia umowy najmu otrzymanego lokalu. Umowa zawarta została na podstawie art. 6 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej u.n.l.), pkt 3 porozumienia z 2 listopada 1999 r. oraz ust. 1 pkt 6 uchwały Rady Miasta z 29 marca 1999 r. nr VII/39/99 z 29 marca 1999 r. w sprawie przyjęcia do realizacji zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności na czas nieoznaczony, ze wskazaniem w niej wysokości czynszu regulowanego w oparciu o uchwałę Rady Miasta z 28 grudnia 1998 r. w sprawie stawek za czas od 1 lutego 1999 r. do 31 grudnia 2000 r. W dacie zawarcia umowy łączny dochód rodziny pozwanych przypadający na cztery osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym wynosił 5.393,40 zł i przekraczał minimalny próg dochodowy określony w § 15 ust. 1 pkt 2 uchwały Rady Miasta z dnia 29 marca 1999 r., jednak nie przekraczał wskazanego w nim maksymalnego progu dochodowego upoważniającego do wydania skierowania bądź upoważnienia do zawarcia umowy najmu, który dla takiej rodziny wynosił 1655,50 zł na osobę. W dniu 22 czerwca 2002 r. sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miasta z dnia 29 grudnia 1997 r. protokół

uzgodnienia warunków sprzedaży pozwanym zajmowanego przez nich lokalu w trybie bezprzetargowym. Wartość lokalu określono na 168.500 zł, zastosowano 75% bonifikatę, po uwzględnieniu której pozostała do zapłaty kwota 42.125 zł, którą pomniejszono o ulgę w wysokości 30% z tytułu jednorazowej wpłaty ceny, w następstwie czego cena lokalu wyniosła 29.487,50 zł. W dniu 4 lipca 2002 r. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu oraz jego sprzedaży pozwanym za w/w cenę.

Stosowana w powodowej Gminie praktyka ogłaszania uchwał Rady Miasta polegała na wywieszaniu ich na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. W taki sposób ogłoszone zostały opisane uprzednio uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 r. i uchwały ją zmieniające oraz uchwała z dnia 29 marca 1999 r. W latach 1996 do 1998 w lokalnej prasie ogłoszono jedynie kilka uchwał dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego oraz dotyczących opłat i podatków lokalnych. Uchwały dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego były ponadto ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Województwa Z.

W oparciu o przytoczone ustalenia Sąd Rejonowy uznał, z powołaniem się na przepisy Konstytucji oraz art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16, poz. 95 ze zm.), że wymienione wyżej uchwały Rady Miasta S., ogłoszone zostały zgodnie z art. 42 ust. 1 u.s.g. i weszły w życie jako akty prawa miejscowego, obowiązujące na obszarze Gminy Miasto S. Uchwała z dnia 29 marca 1999 r. – w jej § 1 – wykluczała możliwość oddawania w najem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego Gminy na innych niż określone w niej zasadach, a możliwość taką wykluczały także regulacje ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Jako źródło prawa powszechnie obowiązującego na terenie Gminy, mające charakter normatywny i generalny uchwała ta objęta jest dyspozycją art. 58 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że wynikający z art. 88 ust. 1 Konstytucji oraz przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 17, poz.95) wymóg ogłaszania uchwały rady gminy w dzienniku urzędowym, obejmuje jedynie akty prawa miejscowego, publikowane po wejściu w życie tej ustawy tj. po 1 stycznia 2001 r. Wcześniejsza ustawa z dnia 30 grudnia 1950 r. o wydawaniu Dziennika Ustaw Rzeczypospolitej

Polskiej i Dziennika Urzędowego Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (Dz.U. Nr 58, poz. 524 z 1991 r.) nie regulowała zagadnienia publikacji aktów prawa miejscowego. Kwestia ta została uregulowana w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Przepis art. 42 ust. 1 tej ustawy w wersji obowiązującej do dnia 31 grudnia 2000 r. stanowił, że przepisy gminne ogłasza się przez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych lub w inny sposób miejscowo przyjęty, a także przez ogłoszenie w lokalnej prasie, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej, przy czym – jak uznał – wybór sposobu publikacji należy do przedmiotu stanowiącego to prawo. W ocenie Sądu Rejonowego w sytuacji, gdy pozwani dysponowali tytułami prawnymi do dwóch lokali mieszkalnych, a więc nie był spełniony określony w uchwale z dnia 29 marca 1999 r. (§ 2 ust. 6 pkt a) warunek nieposiadania tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego, zawarta z pozwanymi mimo to umowa najmu była sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) i z tej przyczyny nieważna. W warunkach ograniczonej dostępności mieszkań umowa ta naruszała także zasady sprawiedliwości. W konsekwencji nie mogła też nastąpić bezprzetargowa sprzedaż przedmiotowego lokalu na rzecz pozwanych jako jego najemców. Wymóg przetargu, wynikający z art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze z. – dalej u.g.n.) ma charakter obligatoryjny, a bezwzględnie obowiązujący charakter tego przepisu powoduje, że sprzedaż bez jego zachowania jest nieważna.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych, dzieląc ustalenia faktyczne i motywy prawne wyroku Sądu pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, że pozwani w związku z uzgodnieniami co do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu, przed jej zawarciem zrzekli się lokatorskiego prawa do lokalu w M. na rzecz córki i w następstwie tego, w dacie zawarcia umowy najmu nie dysponowali już formalnie prawem do tego lokalu. Jednak mimo, to nie spełniali warunków uchwały Rady Miasta z 29 marca 1999 r., wyłączającej zawarcie najmu z osobą, która posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie znajduje się w trudnych warunkach mieszkaniowych. Pozwany dysponował bowiem w tym czasie prawem do zajmowania lokalu składającego się z pokoju i kuchni, zaspokajającego w minimalnym lecz wystarczającym zakresie potrzeby mieszkaniowe pozwanych.

W skardze kasacyjnej wniesionej przez pozwanych skarżący w nawiązaniu do wcześniejszych zarzutów apelacji, zarzucili wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie:

1) art. 58 § 1 k.c. przez:

- przyjęcie, że umowa najmu była nieważna z powodu sprzeczności z przepisami uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 marca 1999 r., która nie może być uznana za obowiązujący akt prawny ze względu na brak prawidłowego ogłoszenia,
- uznanie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 4 lipca 2002 r. jest spreczna z art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1 u.g.n., podczas gdy sprzedaż lokalu z naruszeniem zasady pierwszeństwa (dla najemcy) nie mogła skutkować nieważnością zgodnie z art. 36 u.g.n., który przewidywał, że naruszenie dyspozycji art. 34 ust. 1 do 5 skutkuje wyłącznie odszkodowawczą odpowiedzialnością właściwej jednostki samorządu terytorialnego, a nadto umowa nie pozostawała w sprzeczności z art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1 u.g.n. albowiem zgodnie z § 3 ust. 1 załącznika nr 1 do uchwały Rady Miasta z 29 grudnia 1997 r., skarżącym jako najemcom przysługiwało prawo do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym,

2) art. 58 § 1 k.c. w zw. z § 2 ust. 1 pkt 6 uchwały z dnia 29 marca 1999 r. przez przyjęcie sprzeczności umowy najmu z tym przepisem, podczas gdy przepisy uchwały nie znajdują zastosowania do obrotu nieruchomościami na podstawie umów zawieranych w oparciu o art. 13 u.g.n.;

3) art. 58 § 2 k.c. przez przyjęcie że umowa najmu z dnia 7 grudnia 1999 r. była spreczna z zasadami współżycia społecznego – zasadami sprawiedliwości społecznej.

4) § 2 ust. 1 uchwały Rady Miasta S. z dnia 29 marca 1999 r. :

- przez przyjęcie, że osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do zajmowania jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego pozbawione były prawa zawarcia umowy najmu na podstawie tej uchwały,

- polegające na uznaniu, że rezygnacja przez pozwanych z lokalu w M. na rzecz córki w związku z uzgodnieniami co do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu godziła w jej postanowienia;
- 5) art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie, że dysponowanie przez pozwanego prawem do zajmowania lokalu przy ul. M. w S. przydzielonego pozwanemu przez przełożonego wyłączało pozwanych z kręgu adresatów uchwały z dnia 29 marca 1999 r., podczas, gdy lokal ten nie był przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny skarżących i nie nadawał się do ich zaspokojenia;

Wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku, orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu lub Sądowi Rejonowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 398³ § 3 k.p.c., eliminujący możliwość kontrolowania przez Sąd Najwyższy prawidłowości poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych i dokonanej oceny dowodów nie wskazuje przepisów, które nie mogą w związku z tym być objęte podstawą naruszenia przepisów postępowania. Niewątpliwie jednak wynikające z art. 398³ § 3 k.p.c. wyłączenie odnosi się do twierdzeń dotyczących wadliwości ustalonego stanu faktycznego oraz prowadzącej do tych ustaleń oceny dowodów, a więc przede wszystkim do art. 233 § 1 k.p.c., określającego kryteria ich oceny pod względem wiarygodności i mocy. Wypełniający drugą podstawę skargi zarzut naruszenia art. 233 § 1 jest więc z ustawy niedopuszczalny. Ubocznie jedynie pozostaje zauważyć, że sposób jego sformułowania i uzasadnienie tego zarzutu, zawierające krytykę wniosków prawnych wyciągniętych przez Sąd Okręgowy z ustalonego stanu faktycznego, sytuuje go w istocie na płaszczyźnie subsumcji prawa materialnego. Bez wskazania jednak naruszonych w ten sposób przepisów prawa materialnego zarzut, także w tym ujęciu, pozostaje bezskuteczny. Kwestie objęte nim stanowią zresztą przedmiot dalszych zarzutów opartych na właściwej dla ich podniesienia pierwszej podstawie kasacyjnej.

Zarzuty materialnoprawne skargi sformułowane zostały dwutorowo, z jednej strony zmierzają do wykazania, iż nie doszło do nieważności umowy sprzedaży

(z powodu niedochowania trybu przetargowego), gdyż pozwani nie mieli statusu najemców na podstawie ważnej umowy najmu. Umowa ta – jak podnoszą – nie może być uznana na podstawie art. 58 § 1 k.c. za sprzeczną z uchwałą Rady Miasta z dnia 29 marca 1999 r., gdyż z powodu niedopełnienia wymogów prawidłowego ogłoszenia nie weszła ona w życie. Obok tego skarżący zarzucają, że umowa najmu nie została zawarta na podstawie tej uchwały, lecz na podstawie art. 13 u.g.n., zatem wszystkie wcześniej wymienione kwestie uznane przez Sądy orzekające za doniosłe dla rozstrzygnięcia nie mają dla niego znaczenia.

Sposób publikacji aktów prawa miejscowego był wcześniej uregulowany w poszczególnych ustawach samorządowych. Przepis art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13, poz. 74 – dalej u.s.g.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2000 r. stanowił, że przepisy gminne ogłasza się przez rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach publicznych lub w inny sposób miejscowo przyjęty, a także przez ogłoszenie w miejscowej prasie chyba, że przepisy prawa stanowią inaczej. Akty prawa miejscowego były publikowane w dzienniku wojewódzkim tylko w przypadkach wskazanych w ustawie (np. art. 22 ust. 2 tej ustawy – statuty gmin, art. 18 ust 2 pkt 14 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). W doktrynie istniał spór co do wykładni art. 42 u.s.g., który utrzymał się także na gruncie obecnej – podobnej regulacji – ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych z dnia 20 lipca 2000 r. (Dz.U. Nr 62, poz. 718) w odniesieniu do przepisów porządkowych prawa miejscowego. Wszystkie przepisy prawa miejscowego są obecnie publikowane w wojewódzkim dzienniku urzędowym, akty o charakterze porządkowym dodatkowo w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie lub w środkach masowego przekazu. Źródłem rozbieżnych poglądów odnośnie do tego, czy wymienione w art. 42 u.s.g. sposoby publikacji należy stosować łącznie czy oddzielnie było nadawanie różnego znaczenia użytym w nim spójnikom „lub” i „a także”. Prawidłowa – w ocenie Sądu Najwyższego – wykładnia art. 42 u.s.g. dokonana przez Sądy orzekające, w oparciu o dyrektywy językowe doprowadziła do trafnej konkluzji, że przepis ten przewidywał trzy alternatywne sposoby ogłoszenia aktu prawnego, mające równorzędne znaczenie, a dokonanie wyboru co do zastosowania któregoś z nich

pozostawione zostało podmiotowi stanowiącemu prawo miejscowe. W uzasadnieniu zarzutu błędnej wykładni art. 42 u.s.g., skarżący nie kwestionuje przyjęcia jako właściwej dla jej dokonania płaszczyzny językowej, nie podnoszą też argumentów mogących podważyć trafność przyjętego w jej wyniku stanowiska, że zastosowanie chociażby jednego ze sposobów publikacji aktu gminnego, które określał art. 42 u.s.g., realizowało obowiązek jego ogłoszenia, warunkujący wejście w życie tego aktu. Wymóg prawidłowego ogłoszenia uchwał Rady Miasta z dnia 29 grudnia 1997 r. i dnia 29 marca 1999 r., ze skutkiem w postaci ich wejścia w życie, został spełniony przez „rozplakatowanie w miejscu publicznym” (wywieszenia ich tekstu w siedzibie Urzędu Miasta) W tym stanie rzeczy, doniosłość z punktu widzenia możliwego wpływu na wynik sprawy zachowują już tylko te zarzuty skargi, które zmierzają do podważenia dokonanej na podstawie art. 58 § 1 k.c. oceny zgodności z prawem i ważności przedmiotowych umów najmu, i sprzedaży objętego sporem lokalu mieszkalnego.

Zasadnie podnoszą skarżący, że w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd Okręgowy, odbiegającym w istotny sposób od ustaleń Sądu pierwszej instancji, w dacie zawierania umowy najmu z powodową Gminą nie posiadali oni tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego w rozumieniu § 2 uchwały z dnia 29 marca 1999 r. Uchwała nie odnosi się w żaden sposób do przyczyn, które mogły spowodować taki stan rzeczy, zatem żadnej nie uznaje za dyskwalifikującą potencjalnego najemcę przy zawieraniu umowy najmu. Prezentowane w tym względzie przez Sąd Okręgowy odmienne stanowisko, wykraczające poza treść normy ustanowionej w § 2, narusza ten przepis, a w efekcie wobec uznania na podstawie jego błędnej wykładni, że zawarta umowa najmu pozostaje z nim w sprzeczności narusza także art. 58 § 1 k.c. przez jego nieprawidłowe zastosowanie. Podkreślenia wymaga przy tym, że – co jest poza sporem i wynika z ustalonego stanu faktycznego – pozwani zrzekli się prawa do dotychczasowego lokalu mieszkalnego w porozumieniu z powodową Gminą i zgodnie z jej wskazaniem, by spełnić wymogi warunki do nawiązania stosunku najmu na podstawie i na warunkach uchwały z dnia 29 marca 1999 r., co stanowiło element realizacji zobowiązania powodowej Gminy wynikającego z porozumienia zawartego z Wojewodą Z. do zabezpieczania lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych

osobom pełniącym funkcje publiczne w regionie. W tym stanie rzeczy nie można podzielić obecnego stanowiska Gminy w tym zakresie, jak i będącej wyrazem jego akceptacji oceny obu Sądów orzekających, że okoliczności nawiązania stosunku najmu, w tym fakt zrzeczenia się przez pozwanych prawa do dotychczasowego lokalu poza S. naruszały zasady współżycia społecznego, odwołujące się m. innymi do uznawanych społecznie ocen właściwego i lojalnego zachowania.

Nie można odmówić skarżącemu racji także odnośnie tego, że przesłanki wyłączającej zawarcie z nimi umowy najmu, na gruncie § 2 uchwały z dnia 29 marca 1999 r., nie stanowiło przydzielanie pozwanemu przez pracodawcę (w czasie i na zasadach bliżej nie ustalonych w sprawie) dla jego potrzeb i w związku z pełnioną funkcją związkową poza miejscem zamieszkania, lokalu składającego się z pokoju i kuchni jedynie tymczasowo, tj. na czas oczekiwania na uzyskanie przydziału w S. lokalu dla całej rodziny. Z pewnością jednak, zajmowanie tego lokalu przez rodzinę składającą się czterech dorosłych osób pozwalałoby stwierdzić, że znajduje się ona w trudnych warunkach mieszkaniowych, jak wymagał tego wskazany § 2 uchwały.

Ze wskazanych przyczyn pozwanym, jako najemcom przedmiotowego lokalu mieszkalnego przysługiwało pierwszeństwo jego nabycia w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 34 ust. 6 u.g.n. i art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. Nie było tym samym podstaw do uznania, że z powodu sprzeczności z tymi przepisami czynność jego nabycia była nieważna, a konsekwencji do uwzględnienia powództwa.

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy w uwzględnieniu wniesionej skargi, której podstawa naruszenia prawa materialnego okazała się oczywiście uzasadniona, uchylił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu Rejonowego i oddalenie powództwa (art. 398¹⁶ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

