



Sygn. akt IV CSK 191/08

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

Dnia 21 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa D. R., i in. przeciwko Syndykowi masy upadłości  
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w G. i M. Leasing Spółce z o.o. w W.  
o ustalenie nieważności umów,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 sierpnia 2008 r.,  
skargi kasacyjnej powoda K. S.  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 31 maja 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Umową z dnia 21 grudnia 1995 r. nr 8244/95, sporządzoną w G. przez notariusz M. P., Komunalne Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych i Socjalnych w G. dokonało nieodpłatnego przekazania należących do niego zakładowych budynków mieszkaniowych (z wyłączeniem wyszczególnionych lokali) wraz z prawem wieczystego użytkowania do gruntów położonych w G. – K. przy ulicach F., F. i O. nr 4 i 2 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Przekazanie nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.) – dalej jako „ustawa z dnia 12 października 1994 r.” W § 8 tej umowy spółdzielnia „zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców w przekazywanych budynkach mieszkalnych w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału zgodnie ze statutem”.

W dniu 30 sierpnia 2000 r. przed notariusz K. G. – B. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowy o wyodrębnieniu w przekazanych jej budynkach lokali i dokonała ich sprzedaży wraz z prawem wieczystego użytkowania Spółce Akcyjnej „P.” w S. W stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej została ogłoszona upadłość i Syndyk jej Masy Upadłości wniósł sprawę przeciwko Spółce o unieważnienie tych umów.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w G. z dnia 23 listopada 2002 r. powództwo to zostało oddalone.

W pozwie w niniejszej sprawie, wniesionym przeciwko stronom umów z dnia 30 sierpnia 2000 r. - z tym, że w miejsce Spółdzielni Mieszkaniowej działa Syndyk jej Masy Upadłości – powodowie, będący najemcami części lokali, domagali się ustalenia nieważności tych umów, jako czynności sprzecznych z prawem, zasadami współżycia społecznego i mających na celu obejście ustawy. W trakcie postępowania, po stronie powodowej przystąpiły w charakterze interwenientów ubocznych inne osoby, będące także lokatorami w spornych budynkach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 18 października 2005 r. oddalił powództwo, nie znajdując podstaw do uznania nieważności kwestionowanych kontraktów. Podkreślił, że uprawnienia powodów, jako najemców, wystarczająco chroniła treść § 9 każdej z umów, w którym Spółdzielnia zastrzegła prawo odkupu lokali w terminie do dnia 30 sierpnia 2005 r., co należy tłumaczyć „tylko chęcią zapewnienia możliwości tym spośród najemców, którzy zechcą wstąpić do Spółdzielni w charakterze członków i uzyskać przydział lokalu na zasadach spółdzielczych”. Skoro powodowie nie skorzystali z możliwości przystąpienia do Spółdzielni na zasadach przewidzianych w jej statucie, nie mają obecnie podstaw do kwestionowania ważności umów z dnia 30 sierpnia 2000 r.

Apelacja powodów i interwenientów ubocznych od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 31 maja 2006 r., który podzielił ustalenia i ocenę prawną Sądu I – ej Instancji. Dodatkowo ocenił, że, skoro skarżący mieszkają w budynkach Spółdzielni, nie będąc jej członkami, to nie można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego zadysponowanie tymi lokalami przez Spółdzielnię, która wykonywała w ten sposób przysługujące jej prawo własności. Zdaniem tego Sądu, nie można też powoływać tych zasad na usprawiedliwienie oczekiwania powodów, że uzyskają oni spółdzielcze prawa do zajmowanych lokali na korzystniejszych warunkach niż pozostali członkowie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zakwestionowali skargą kasacyjną powodowie oraz interwenienci. Zarzucili naruszenie art. 58 § 2 k.c., a także art. 378 § 1 i art. 391 § 2 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Na tych podstawach wniesli o jego uchylenie

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy zgodzić się z zarzutem skargi dotyczącym nadmiernej skrótowości uzasadnienia skarżonego wyroku, której skutkiem jest nierozważnie części występujących w sprawie problemów prawnych. Chodzi o to, że Sąd Apelacyjny potraktował zbycie przez Spółdzielnię lokali wraz z prawem użytkowania wieczystego przede wszystkim w kategoriach realizacji atrybutu przysługującego jej prawa własności, nie przywiązując należytej uwagi do kwestii sposobu nabycia tego prawa ani do celów, którym to nabycie miało służyć. Tymczasem, jak trafnie wskazuje się w doktrynie, przekazywanie budynków mieszkalnych w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. miało przede wszystkim charakter celowy. Z jednej strony chodziło o uwolnienie przedsiębiorstw państwowych od kłopotliwego, kosztownego i najczęściej nie mającego nic wspólnego z przedmiotem ich działalności gospodarczej zarządzania zasobami mieszkalnymi, z drugiej zaś o zabezpieczenie interesów dotychczasowych najemców mieszkań. Ten ostatni cel realizowała treść § 8 umowy przekazania z dnia 21 grudnia 1995 r., w którym Spółdzielnia zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców mieszkań w przekazywanych budynkach mieszkalnych i dokonać na ich rzecz przydziału mieszkań zgodnie ze statutem. W ten sposób strony nawiązywały do postanowień art. 9 ust. 2 pierwotnego tekstu ustawy, w którym była mowa o możliwości podjęcia takiego zobowiązania przez spółdzielnię mieszkaniową, której przekazywano mieszkania zakładowe. O trafności odczytania takich intencji ustawodawcy przekonuje fakt, że w ustawie z dnia 14 kwietnia 2000 r., nowelizującej ustawę z dnia 12 października 1995 r. (Dz. U. z dnia 17 maja 2000 r., Nr 39, poz. 442), wprowadzony został do art. 9 ust. 2, w miejsce dotychczasowej możliwości, obowiązek spółdzielni dokonania przydziału lokatorskiego prawa do lokali na rzecz najemców lokali położonych w przekazywanych jej budynkach.

Sąd Apelacyjny najwidoczniej zaakceptował pogląd Sądu Okręgowego, że wspomniane interesy dotychczasowych lokatorów zabezpieczał dostatecznie § 9 kwestionowanych w niniejszej sprawie umów, w którym zastrzeżone zostało na rzecz Spółdzielni prawo odkupu mieszkań, z przeznaczeniem na zaspokojenie

żądań dotychczasowych lokatorów, którzy zdecydują się na członkostwo w spółdzielni i na przydział zajmowanych lokali. Na tym ogólnym stwierdzeniu nie można jednak było poprzestać, gdyż rodzą się tu trudne problemy szczegółowe, wymagające wyjaśnienia i rozwiązania. Przede wszystkim, czy powodowie i interwenienci byli powiadomieni o ustalonym w tym postanowieniu umownym pięcioletnim okresie, w którym praktycznie mogliby ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni i przydział lokalu. Jeśli tak, to z jakich przyczyn nie doszło do realizacji przez nich tego uprawnienia. Dalsza, istotna kwestia sprowadza się do pytania - jak należało prawidłowo rozumieć sformułowanie z § 8 umowy przekazania z dnia 21 grudnia 1995 r., zgodnie z którym Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w przekazywanych budynkach w poczet członków i dokonać na ich rzecz przydziału tych mieszkań „zgodnie ze statutem przejmującej Spółdzielni”. Trudność polega tu na tym, że statut reguluje na ogół sytuacje typowe, kiedy Spółdzielnia sama wznosi budynki, zaciągając na ten cel kredyt, co oczywiście ma wpływ na warunki przyjęcia na członka, a przede wszystkim na wysokość wymaganego wkładu. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie chodzi o budynki, które zostały przekazane Spółdzielni nieodpłatnie, co wzbudza wątpliwość co do adekwatności zastosowania do takiej sytuacji wprost mechanizmów przewidzianych dla finansowania budownictwa spółdzielczego. W szczególności wymaganie uiszczenia całego wkładu od najemcy lokalu w takim budynku, ubiegającego się o przydział zajmowanego mieszkania na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, może usprawiedliwiać zastrzeżenia z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, a tym samym skłaniać do wypracowania w tym zakresie jakichś form pośrednich, jeśli chodzi o warunki finansowe przydziału lokali. Potwierdzenie słuszności takiego kierunku rozumowania można znaleźć w ustawie nowelizującej z dnia 14 kwietnia 2000 r., w której przewidziano, że wysokość ustalonego przez spółdzielnię w takich przypadkach wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności zajmowanych przez nich lokali, a wpłacone wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego. W tym więc kontekście obawy Sądu o nierówne traktowanie członków Spółdzielni są nieuzasadnione, gdyż ewentualne

zróżnicowanie warunków finansowych przydziału lokali wynikałoby ze zróżnicowania źródeł pozyskania przez Spółdzielnię prawa własności do budynku. Z drugiej strony trzeba mieć na względzie, że nie wszyscy dotychczasowi najemcy zechcą lub będą mogli ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni i o przydział lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa, dbając o interesy swoich członków, nie ma obowiązku dokonywania świadczeń z zakresu pomocy społecznej w celu uzyskania lokalu spółdzielczego. Jak bowiem podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2001 r., K 33/00 (OTK 2001, nr 7, poz. 217), pod rządą ustawy z dnia 12 października 1994 r. nie było prawnego obowiązku przekształcenia prawa najmu do lokalu w prawo własności, zaś konstytucyjny obowiązek udzielania pomocy obywatelom w uzyskaniu lokalu mieszkalnego, który spoczywa tylko na władzy publicznej, nie może być traktowany jako źródło roszczeń o uzyskanie statusu właściciela. W konflikcie interesów właściciel – najemca Trybunał przyznał priorytet prawu silniejszemu, podkreślając, że w razie przeniesienia własności rzeczy najętej, najemca doznaje ochrony, stając się stroną nawiązanego przez poprzednika stosunku najmu (art. 678 i art. 692 k.c. oraz art. 12 ustawy z dnia 12 października 1994 r.).

Te istotne kwestie, wymagające wnikliwego wyważenia sprzecznych interesów stron, znalazły się poza zakresem argumentacji Sądu Apelacyjnego, mimo że jest on zobowiązany do stosowania z urzędu właściwego prawa materialnego do rozstrzyganego stanu faktycznego (por. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6 poz. 55). Uniemożliwia to dokonanie w obecnym stanie sprawy definitywnej oceny kwestionowanych czynności prawnych z punktu widzenia art. 58 § k.c., a tym samym prawidłowości zaskarżonego wyroku, co uzasadnia uwzględnienie skargi kasacyjnej (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).

