



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 lipca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Prokuratora Okręgowego w Katowicach
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z 17 listopada 2021 r., I ACa 80/21,
w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w Katowicach i Spółdzielni w
likwidacji w S.
przeciwko M.M.
o ustalenie nieważności czynności prawnej,

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

[A.T.]

Monika Koba

Grzegorz Misiurek

Dariusz Zawistowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Katowicach ustalił, iż czynność prawna w postaci umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego 19 kwietnia 2013 r., Rep. A nr [...] w części dotyczącej paragrafu 5 punkt b umowy, na podstawie której doszło do sprzedaży udziału 175/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu nr [...] o pow. [...] ha położonej w S. przy ul. [...] opisaney w KW [...] Sądu Rejonowego w S. z takim samym udziałem w prawie własności budynku na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, to jest dotyczący części nieruchomości budynkowej o pow. 33,78 m² stanowiącej całkowitą powierzchnię użytkową lokalu przy [...] wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – jest nieważna i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Spółdzielnia. w S. (dalej: „Spółdzielnia”) nabyła nieodpłatnie umową przekazania użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków z 20 września 2004 r. od K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w upadłości (dalej: „K.”) na podstawie ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, ze zm. – dalej: „ustawa z 12 października 1994 r.”) udział wynoszący 6028/10000 części w prawie użytkowania gruntu objętego księgą wieczystą nr KW [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. wraz z udziałem wynoszącym 6028/10000 we własności budynku położonego w S. przy [...].

W dniu 3 grudnia 2010 r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności budynku pomiędzy S. i R.S., który występował jako nabywca i pełnomocnik sprzedającego. W dniu 31 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił wniosek R.S. o wpis w księdze wieczystej praw wynikających z powyższej umowy.

W dniu 19 kwietnia 2013 r. zawarto aktem notarialnym nr Rep [...] umowę sprzedaży na rzecz pozwanego M. M. udziału 348/1000 w prawie użytkowania wieczystego działki opisywanej wcześniej, a także udziału wynoszącego 213/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki nr [...] oraz udziału 14791/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu nr [...] o pow. 0,1853 ha położonej w S. przy ul. [...] objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. o numerze [...] wraz z takim samym udziałem

w prawie własności budynków na niej posadowionych, stanowiących odrębne nieruchomości

K.K. stający za Spółdzielnię, podpisujący akt notarialny z 19 kwietnia 2013 r. został skazany za przestępstwo z art. 296 § 1 k.k., polegające na doprowadzeniu do sprzedaży mieszkań osobom nieuprawnionym, bez sporządzenia dla tych lokali operatów szacunkowych określających ich wartość rynkową i użytkową. W dniu 29 kwietnia 2016 r. na potrzeby postępowania karnego sporządzona została opinia odnośnie do wyceny lokalu przy [...] na dzień 19 kwietnia 2013 r., przy czym w operacie wskazana została kwota 81 465 zł, a zatem wyższa niż cena sprzedaży pozwanemu.

W dacie zawierania tej umowy niewyodrębnione pozostawały lokale nr [...] i [...]. Lokal nr [...] był zajmowany przez A.D. i jego rodzinę. Był on od 1997 r. najemcą lokalu nr [...] na podstawie umowy zawartej z K. N.. W dniu 5 lutego 2010 r. złożył on do Spółdzielni wniosek o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu w trybie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003, Nr 119, poz. 1116, ze zm. - dalej: „u.s.m.” lub „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”). W odpowiedzi pismem z 10 września 2010 r., Spółdzielnia poinformowała go, że wstrzymuje czynności związane z przeniesieniem własności lokalu do czasu rozstrzygnięcia zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 1 u.s.m. Najemca nie składał żadnego pisma, że zamierza zrezygnować z zakupu.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że przesłuchany w charakterze świadka A.D. potwierdził, że składał wniosek w sprawie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, ale nie miał wystarczających środków na jego wykup. Nie został powiadomiony, że Spółdzielnia ma zamiar zbyć lokal pozwanemu, przy czym mogła się zdarzyć sytuacja, że korespondencja w tym przedmiocie została odebrana przez jego żonę.

Uwzględniając powództwo Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązujący do dnia 23 lutego 2013 r. art. 48 ust. 1 u.s.m. obligował spółdzielnię na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, do zawarcia

z nim umowy przeniesienia własności lokalu. Przepis ten utracił wprawdzie moc obowiązującą z dniem 23 lutego 2013 r. na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 lutego 2012 r., P 17/10 (OTK-A 2012/2/14, Dz.U.2012/201), ale jedynie w zakresie, w jakim przyznawał najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Wobec odroczenia przez Trybunał Konstytucyjny terminu utraty mocy obowiązującej tego przepisu do momentu wskazanego w sentencji wyroku (12 miesięcy od ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw) przepis ten nadal obowiązywał, co jest równoznaczne z koniecznością jego stosowania do oceny zdarzeń, które wystąpiły przed tym terminem.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy wskazał, że art. 48 u.s.m. nie przewidywał możliwości zrzeczenia się przez uprawnionego przysługującego mu roszczenia. Bezpłatne nabycie mieszkań przez Spółdzielnię skutkowało natomiast obowiązkiem zabezpieczenia i ochrony interesów lokatorów, a nie uzyskiwania przez Spółdzielnię korzyści kosztem najemców.

W ocenie Sądu Okręgowego, sprzedaż mieszkania, w którym mieszkał najemca, z pominięciem jego uprawnienia do nabycia lokalu i za cenę nieodpowiadającą jego wartości rynkowej jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Wyrokiem z 17 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach - orzekając na skutek apelacji pozwanego - sprostował oznaczenie przedmiotu postępowania w rubrum zaskarżonego wyroku przez określenie, że jest to sprawa „o ustalenie nieważności czynności prawnej” i zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży z 19 kwietnia 2013 r., pozwany nabył od Spółdzielni udział wynoszący 14791/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu nr [...], o powierzchni 0,1853 ha, położonej w Spółdzielni przy ul. [...] nr [...] i [...], objętej księgą wieczystą nr [...] Sądu Rejonowego w S. wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynków na niej posadowionych, stanowiących odrębne nieruchomości (§ 5 pkt a),

udział wynoszący 348/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu nr [...] o powierzchni 0,3137 ha położonej w S. przy ul. [...] objętej księgą wieczystą numer [...] Sądu Rejonowego w S. wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynku na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość (§ 5 pkt b) oraz udział wynoszący 213/10000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu nr [...], o powierzchni 1,0118 ha, położonej w S. przy ul. [...] nr [...], objętej księgą wieczystą nr [...] Sądu Rejonowego w S. wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynków na niej posadowionych stanowiących odrębne nieruchomości (§ 5 pkt 3).

Żądaniem pozwu objęto natomiast tylko prawo wskazane w § 5 pkt b (w odniesieniu do części wskazanego w nim udziału w wysokości 175/10000, który ma dotyczyć lokalu zajmowanego przez A.D.) i w takim kształcie Sąd Okręgowy powództwo uwzględnił. Co do zasady możliwe jest wprowadzenie ustalenia nieważności czynności prawnej wyłącznie w odniesieniu do jej części, jednak sytuacja taka w ocenie Sądu Apelacyjnego nie występuje w rozpoznawanej sprawie.

Umowa sprzedaży należy bowiem do kategorii umów wzajemnych, w których obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.). Odpowiednikiem świadczenia Spółdzielni w postaci zobowiązania do przeniesienia na własność pozwanego opisanych w akcie notarialnym składników majątkowych było natomiast zobowiązanie pozwanego do zapłaty ceny (art. 535 § 1 k.c.). W wypadku stwierdzenia nieważności tego rodzaju umowy, strony zobowiązane są dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych (art. 496 w zw. z art. 497 k.c.). Treść zaskarżonego wyroku pozwalałaby na stwierdzenie, jakie roszczenie zwrotne przysługuje Spółdzielni, brak jest natomiast możliwości określenia roszczenia przysługującego pozwanemu o zwrot ceny. Zaskarżony wyrok, odzwierciedlający żądanie pozwu, nie zawiera natomiast w tym zakresie żadnego „wyrzeczenia”.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że cena nabycia w kwocie 41 930 zł określona w akcie notarialnym odnosiła się łącznie do wszystkich nabywanych tym aktem składników majątkowych, nie zawierając wyodrębnienia co do każdego z nich. Treść

umowy nie daje również podstaw do ustalenia czy i w jaki sposób strony ustalały cenę nabycia odrębnie co do każdego ze składników nią objętych. Dostrzegł także, że w § 4 umowy pozwany wyraził zgodę na wykreślenie przysługujących mu w stosunku do Spółdzielni hipotek przymusowych, co wskazuje, że okoliczność ta miała znaczenie dla ustaleń stron przy określaniu przedmiotu umowy sprzedaży w zakresie świadczeń wzajemnych. To z kolei uzasadnia wniosek, że nie wiadomo, czy bez spornego fragmentu umowa zostałaby zawarta (art. 58 § 3 k.c.). Nie można zatem wyodrębnić z umowy objętego pozwem jej fragmentu i skutecznie żądać w odniesieniu do niego stwierdzenia jej nieważności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wyrok uwzględniający powództwo odnoszący się wyłącznie do wskazanej części czynności prawnej i abstrahujący od konstrukcji umowy sprzedaży, gdyby został wprowadzony do obrotu prawnego, skutkowałby niepewnością co do wzajemnych rozliczeń stron i generowałby spory na tle jego interpretacji. Z tych przyczyn stanął na stanowisku, że nie było możliwości ustalenia nieważności umowy sprzedaży w odniesieniu do jej części określonej w pozwie, którym to żądaniem był związany.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego istnieją także dodatkowe przyczyny uzasadniające oddalenie powództwa, choć – wobec wskazanej wyżej zasadniczej przeszkody niemożności uwzględnienia żądania wynikającej ze sposobu jego ukształtowania odnoszącego się do dowolnie wyłączonego z treści umowy fragmentu opisującego jedynie część zobowiązania wzajemnego sprzedawcy - mają one charakter wtórny.

W przypadku wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy przez Prokuratora na podstawie art. 55 zd.1 k.p.c., skuteczność tej czynności była bowiem uzależniona od sytuacji materialnoprawnej podmiotu, na rzecz którego powództwo zostało wytoczone (art. 189 k.p.c.). Prokurator wytoczył powództwo na rzecz Spółdzielni a okoliczności powoływane w odniesieniu do naruszenia art. 48 ust. 1 u.s.m. wskazywałyby raczej na potrzebę określenia najemcy A.D. jako osoby, której prawa zostały naruszone i uzasadniają one po jego stronie interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży w części odnoszącej się do zajmowanego przez niego mieszkania.

Ponadto, okoliczności będące podstawą żądania – w ocenie Sądu Apelacyjnego - nie zostały dowiedzione. Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) brak zawiadomienia najemcy o zamiarze zbycia na rzecz pozwanego określonych w umowie w § 5 umowy udziałów w prawie użytkowania wieczystego i własności posadowionych na nieruchomości budynków, spoczywał bowiem na stronie powodowej.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że A.D. jako najemcy byłego mieszkania zakładowego, co do którego Spółdzielnia uzyskała nieodpłatnie jego własność od państwowej osoby prawnej co do zasady przysługiwało uprawnienie wynikające z art. 48 ust. 1 u.s.m., pozwalające mu na nabycie zajmowanego przez niego lokalu. Zaakceptował także pogląd tego Sądu, że na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 lutego 2012 r. P 17/10, art. 48 ust. 1 u.s.m. nie utracił mocy w całości, lecz jedynie w zakresie, w jakim przyznawał najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny, że przepis ten utracił moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw (z dniem 23 lutego 2013 r.) powoduje, że sądy zobowiązane były do jego stosowania do oceny zdarzeń, które nastąpiły przed tym terminem, także wówczas, gdy orzeczenie zapadało po utracie mocy obowiązującej tego przepisu.

Dotyczy to jednak sytuacji, gdy najemca wystąpił na drogę sądową z odpowiednim roszczeniem pod rządem obowiązywania tego przepisu. Z okoliczności sprawy wynika natomiast, że A.D. w lutym 2010 r. złożył wniosek o wykup zajmowanego przez niego lokalu, zaś Spółdzielnia wstrzymała się z rozstrzygnięciem tego wniosku do czasu orzeczenia o konstytucyjności art. 48 ust. 1 u.s.m. W późniejszym okresie najemca nie podejmował natomiast żadnych kroków w celu realizacji przysługującego mu roszczenia, gdyż nie posiadał środków na spłatę istniejącego wobec Spółdzielni zadłużenia, co było konieczne, aby skorzystać z przysługującego mu uprawnienia. Jednocześnie, analiza zgromadzonego w sprawie

materiału dowodowego nie pozwala w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowczo stwierdzić, aby A.D. przed zawarciem umowy z 19 kwietnia 2013 r., nie otrzymał zawiadomienia o możliwości jego nabycia. W akcie notarialnym znalazła się adnotacja o skierowaniu przed jego zawarciem zawiadomienia do najemcy o zamiarze sprzedaży przez Spółdzielnię udziałów w budynku i działce, na której znajdował się zajmowany przez niego lokal, natomiast sam świadek nie wykluczył, że takie pismo zostało do niego skierowane, a mogła je odebrać jego żona. Ewentualna inicjatywa dowodowa w celu wyjaśnienia tych wątpliwości spoczywała na stronie powodowej, która nie podjęła kroków w tym kierunku.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjął, że nie zostało wykazane, by A.D. nie został zawiadomiony o zamiarze zbycia lokalu, co nie pozwala na stwierdzenie, że w toku zawierania umowy doszło do naruszenia art. 48 ust. 1 u.s.m. Zaznaczył, że ewentualna sprzeczność umowy z tym przepisem nie prowadziłyby do bezwzględnej nieważności czynności, lecz mogłaby zostać oceniana w kategorii sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował co do zasady tezę, że rażące zaniżenie ceny nabycia może w określonym wypadku prowadzić do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego. Jednak uznanie przez Sąd Okręgowy, że taka sytuacja miała miejsce w okolicznościach sprawy nie ma w jego ocenie oparcia w materiale dowodowym. Stwierdził, że nie ma racji Sąd Okręgowy odnosząc określoną w akcie notarialnym cenę wyłącznie do składnika umowy objętego żądaniem pozwu. Do stanowczych ustaleń co do wartości objętego żądaniem pozwu składnika majątkowego nie jest w ocenie Sądu Apelacyjnego również miarodajna opinia sporządzona na potrzeby postępowania karnego, skoro odnosiła się ona zbiorczo do wszystkich trzech składników zbywanych przez Spółdzielnię. Nie sposób zatem zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalić, jaka cena odnosiła się wyłącznie do udziału w prawie użytkowania wieczystego określonego w § 5 pkt b umowy, którego dotyczy pozew.

Ponadto nie wiadomo czy opinia ta uwzględnia wykreślenie hipotek przymusowych przysługujących pozwanemu w stosunku do Spółdzielni. Nie można także ustalić, czy wpływ na oszacowanie biegłego miały istniejące obciążenia, w tym,

że lokal był zajmowany przez najemcę. W związku z tym uznał, że Sąd Okręgowy dowolnie przyjął, że cena wskazana w umowie została rażąco zaniżona. Wychodząc z tych założeń za zbędne uznał prowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego oraz odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną wniosła Spółdzielnia i Prokurator Okręgowy w Katowicach.

Postanowieniem z 25 listopada 2022 r. Sąd Najwyższy: 1) sprostował oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że sformułowanie „w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w Katowicach działającego na rzecz z Spółdzielni w likwidacji w S.” zastąpił sformułowaniem „w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w Katowicach i Spółdzielni w likwidacji w S.”; 2) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej Spółdzielni do rozpoznania; 3) przyjął do rozpoznania skargę kasacyjną Prokuratora Okręgowego w Katowicach.

Prostując oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego orzeczenia zakresie oznaczenia strony powodowej wskazał, że z pozwem wystąpił Prokurator Okręgowy w Katowicach wskazując, że działa na rzecz Spółdzielni. Po zawiadomieniu o toczącym się postępowaniu Spółdzielnia zgłosiła swój udział w sprawie w charakterze strony i w toku postępowania przed Sądami obu instancji występowała oraz podejmowała czynności jako strona powodowa (obok Prokuratora Okręgowego w Katowicach). Zastosowanie miał zatem art. 56 § 1 zd.2 k.p.c., a potwierdzeniem wystąpienia takiego układu procesowego po stronie powodowej było także wniesienie skargi kasacyjnej przez Spółdzielnię.

W skardze kasacyjnej Prokurator Okręgowy w K. zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie: prawa materialnego - art. 496 w zw. z art. 497 k.c.; art. 6 k.c.; art. 58 § 2 k.c.; art. 48 u.s.m., art. 58 § 3 k.c.; art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 1¹ i w zw. z art. 48 u.s.m. oraz przepisów postępowania: art. 382 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278¹ k.p.c.; art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.; art. 382 w zw. z art. 227 w zw. z art. 278¹ k.p.c. art. 321 w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 w zw. z art. 189 k.p.c.; art. 55 zd. 1 w zw. z art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie wywiązał się bowiem z obowiązków nałożonych na Sąd odwoławczy w art. 382 k.p.c., gdyż zaniechał poczynienia ustaleń koniecznych do rozstrzygnięcia, co miał obowiązek samodzielnie uczynić wydając orzeczenie reformatoryjne i nie odnosząc się do ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 19 listopada 2015 r., V CSK 130/15, niepubl. i z 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, niepubl.). Sąd Apelacyjny mimo wydania orzeczenia reformatoryjnego, przeprowadzenia odmiennej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i nie odniesienia się do ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego nie skonstruował bowiem własnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Jeżeli Sąd drugiej instancji przyjmuje odmienne rozstrzygnięcie niż Sąd pierwszej instancji, oparte na innej podstawie faktycznej, powinien dokonać własnych, stanowczych ustaleń faktycznych, ze wskazaniem konkretnych dowodów w oparciu, o które poczynił odmienne ustalenia i w uzasadnieniu wskazać te ustalenia i źródła ich pochodzenia (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, niepubl.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że wyrok Sądu drugiej instancji, którego uzasadnienie zostało sporządzone z pominięciem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ograniczone – jak w systemie rewizyjnym – do ustosunkowania się do zarzutów apelacyjnych, jest dotknięte uchybieniem, mającym wpływ na wynik sprawy, gdyż orzeczenie merytoryczne jest pozbawione podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 11 maja 2016 r., I CSK 326/15, niepubl. i z 19 listopada 2015 r., V CSK 465/15, niepubl.).

Brak jakiegokolwiek wypowiedzi Sądu Apelacyjnego w odniesieniu do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia uniemożliwia kontrolę kasacyjną, zaskarżonego orzeczenia. Sąd Apelacyjny sformułował bowiem swoje uzasadnienie w ten sposób, że dokonał krytyki wyводу Sądu Okręgowego. Rozstrzygnięcie tego Sądu nie znalazło jednak oparcia w konkretnej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, której Sąd Apelacyjny nie skonstruował, a stanowisko Sądu w tym przedmiocie powinno być jednoznacznie wyrażone, a nie pozostawać w sferze domysłów i podlegać

rekonstrukcji stron i sądu kasacyjnego (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 7 stycznia 2014 r., II PK 106/13, M.Pr. Pracy 2014/5, str. 257).

Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Związanie to oznacza, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego, podniesionych w skardze kasacyjnej, może odbywać się wyłącznie w odniesieniu do dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, których Sąd Najwyższy - w ramach kontroli kasacyjnej – nie może uzupełnić nowymi okolicznościami, nieustalonymi przez Sąd drugiej instancji (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPIUS 2000, nr 22, poz. 829; z 24 lipca 2006 r., I PK 299/05, OSNCP 2007r., nr 15-16, poz. 214; i z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/09, niepubl.).

W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że ocena czy właściwie zastosowano przepisy prawa materialnego jest możliwa jedynie w przypadku, gdy dokonano niezbędnych w tym zakresie ustaleń faktycznych. Brak precyzyjnych ustaleń faktycznych uniemożliwia w znacznym zakresie ocenę prawidłowości wykładni i zastosowania przez Sąd drugiej instancji prawa materialnego (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z 7 maja 2002 r., I CKN 105/00, niepubl.; z 11 kwietnia 2006 r., I PK 164/05, M.P.Pr. 2006/10/541; z 26 lipca 2007r., V CSK 115/07, M.Prawn. 2007/17/930; i z 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, niepubl.).

Stwierdzić jedynie można, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 496 w zw. z art. 497 k.c. przyjmując, że skarżący nie może domagać się ustalenia nieważności umowy w części objętej pozwem bez jednoczesnego określenia i wykazania wysokości przysługującego pozwanemu świadczenia wzajemnego o zwrot ceny.

Pozwany nie zgłosił pozwu wzajemnego dotyczącego zwrotu świadczenia nienależnego w związku z nieważnością umowy (art. 410 w zw. z art. 405 k.c.), nie istniała zatem potrzeba orzekania przez Sąd w tym przedmiocie. Argumentacja Sądu Apelacyjnego dotycząca ewentualnego sporu między Spółdzielnią a pozwanym na tle wzajemnych rozliczeń związanych z nieważnością umowy w części, może mieć znaczenie w sporze zainicjowanym przez pozwanego przeciwko Spółdzielni o zwrot nienależnego świadczenia, nie tamuje natomiast możliwości uwzględnienia

powództwa o stwierdzenie nieważności umowy. Również istnienie ewentualnych podstaw do stwierdzenia nieważności umowy w całości z perspektywy treści art. 58 § 3 k.c., do czego odnoszą się wątpliwości Sądu Apelacyjnego, nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu żądania pozwu w części.

Nie przekonuje również stanowisko Sądu Apelacyjnego dotyczące wartości nieruchomości objętej sporem. Sąd ten ograniczył się bowiem w tym zakresie do poddania w wątpliwość opinii sporządzonej na potrzeby sprawy karnej jako dotyczącej wszystkich nieruchomości będących przedmiotem umowy z 19 kwietnia 2013 r., nie czyniąc w tym zakresie żadnych konkretnych ustaleń faktycznych. Strona powodowa twierdziła natomiast, że nieważność umowy wynika z pominięcia uprawnień najemcy do nabycia najmowanego lokalu na preferencyjnych warunkach, ale także za kwotę rażąco zaniżoną, jako dowód przedstawiając opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości sporządzoną na potrzeby sprawy karnej. Sąd Okręgowy uwzględnił ten dowód na podstawie art. 278¹ k.p.c. zgodnie z którym, sąd może dopuścić dowód z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę. Ustalił na tej podstawie, że lokal mieszkalny objęty sporem został zbyty pozwanemu za kwotę rażąco zaniżoną (k. 248 verte). Sąd Apelacyjny uznał natomiast tę opinię za niewystarczającą do wyprowadzenia takich wniosków, dyskwalifikując jednak dowód z opinii biegłego nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych dotyczących wartości lokalu objętego sporem.

W sprawie karnej na potrzeby, której sporządzona została opinia przedłożona przez stronę powodową Sąd Rejonowy w Sosnowcu wyrokiem z 6 czerwca 2019 r. (IX K 650/17), zmienionym częściowo wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z 7 lutego 2020 r. (VII Ka 672/19), prawomocnie skazał K.K. między innymi za to, że działając jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz Spółdzielni zawarł 19 kwietnia 2013 r. umowę sprzedaży z udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntów oraz udziałów w nieruchomościach obejmujących niewyodrębnione lokale mieszkalne położone w S. przy ul. [...] (lokale nr [...] i [...]), przy ul. [...] (lokale nr [...] i [...]) oraz przy ul. [...] (lokal nr [...]) za łączną kwotę 41 930 zł, bez sporządzenia dla nich operatów szacunkowych określających ich wartość, w sytuacji, gdy ich wartość rynkowa i użytkowa kształtowała się na kwotę 162 000 zł, czym wyrządził

Spółdzielni znaczną szkodę (k. 215-219).

Wyrok skazujący w sprawie karnej w zakresie przypisania przedstawicielowi Spółdzielni przestępstwa był dla sądu cywilnego wiążący (art. 11 k.p.c.), a wynika z niego, że rzeczywista wartość zbytych udziałów w nieruchomościach, obejmujących między innymi lokal zajmowany przez A.D., była prawie kilkukrotnie wyższa niż uzgodniona między stronami umowy sprzedaży. Pozwany, zgodnie z art. 11 zdanie drugie k.p.c. mógł kwestionować w postępowaniu cywilnym, że w zakresie lokalu objętego sporem ustalona w umowie cena była adekwatna i nie doszło do wyrządzenia Spółdzielni w tym zakresie szkody majątkowej, jednak nie zgłosił w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych. Sąd Apelacyjny kwestionując przedstawioną mu opinię biegłego, również nie przeprowadził w tym zakresie żadnego postępowania dowodowego. Przede wszystkim jednak wydał rozstrzygnięcie z naruszeniem art. 382 w zw. z art. 278¹ k.p.c. bez podstawy faktycznej pozwalającej na prawidłowe zastosowanie prawa materialnego. Kwestia natomiast, czy na podstawie wyżej wymienionej opinii można było - z przyczyn do których odwołuje się skarżący - ustalić wartość rynkową prawa objętego sporem według stanu na dzień zawarcia umowy sprzedaży dotyczy problematyki oceny dowodów, uchyła się zatem od kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Dostrzeżenia jednak wymaga, że dysproporcja między ceną sprzedaży, a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości może w szczególnych przypadkach stanowić podstawę do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2019 r., II CSK 26/18, niepubl.). Przeciwny pogląd Sądu Apelacyjnego stwierdzający brak dostatecznych podstaw do stwierdzenia takiej dysproporcji, nie został jednak oparty na dostatecznych ustaleniach faktycznych, co uzasadniało uwzględnienie skargi.

Sąd Apelacyjny naruszył także art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. przyjmując, że ciężar wyjaśnienia wątpliwości związanych z otrzymaniem zawiadomienia skierowanego do najemcy A.D. o zamiarze sprzedaży przez Spółdzielnię udziałów w budynku i działce spoczywał na stronie powodowej, która nie wykazała stosownej inicjatywy dowodowej w tym zakresie.

Do naruszenia art. 6 k.c. dochodzi, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne i w konsekwencji obciąża ją w nieuzasadniony sposób skutkami jego niewykazania (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2015 r., V CSK 398/14, niepubl.; z 26 marca 2015 r., V CSK 312/14, niepubl.; z 29 kwietnia 2011 r., I CSK 517/10, niepubl.; z 6 października 2010 r., II CNP 44/10, niepubl.; i z 15 lipca 2010 r., IV CSK 25/10, niepubl.).

W myśl ogólnych zasad na powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNCP 1979, nr 9, poz. 147 i z 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, niepubl.). O tym natomiast co strona powinna udowodnić w konkretnym procesie decyduje przede wszystkim przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne oraz prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 71/09, OSP 2014, nr 3, poz. 32). Uwzględniając treść art. 6 k.c. wierzyciela dochodzącego od dłużnika spełnienia świadczenia obciąża ciężar wykazania przysługującej mu wierzytelności tj. wykazania wszystkich faktów, z którymi właściwe przepisy prawa materialnego wiążą powstanie wierzytelności, o określonej treści i rozmiarze. Fakty prawnonieweczające, musi natomiast bowiem udowodnić strona, która wywodzi z nich swoje twierdzenie, o nieistnieniu praw czy obowiązków (zob. m.in., wyroki Sądu Najwyższego z 29 września 2005 r., III CK 11/05, niepubl.; z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 71/2009, niepubl.; z 20 sierpnia 2009 r., II CSK 166/2009, OSNC –ZD 2010, nr B, poz. 55; i z 18 lutego 2010 r., II CSK 449/2009, niepubl.).

W okolicznościach niniejszej sprawy strona powodowa od samego początku twierdziła, że w dokumentach Spółdzielni, w tym kartotece mieszkańca lokalu brak jest kopii zawiadomienia o zamiarze zbycia przysługujących Spółdzielni udziałów w nieruchomości i możliwości preferencyjnego wykupu zajmowanego przez najemcę lokalu, które zgodnie z oświadczeniem zawartym w § 2 ust. 2 b i 3 aktu notarialnego z 19 kwietnia 2013 r. miało zostać doręczone A.D. (k. 159). Z aktu notarialnego nie wynika, by notariuszowi zawiadomienie takie było okazywane i nie zostało ono

złożone do akt sprawy w toku postępowania przed Sądami *meriti*. Świadek A.D. nie pamiętał by takie zawiadomienie otrzymał, choć nie wykluczył, że mogła je odebrać jego żona. Stanowczo jednak potwierdził, że nie został uprzedzony, że Spółdzielnia ma zamiar zbyć ten lokal pozwanemu.

Jednocześnie w sprawie poza sporem pozostawało, że A.D. przysługiwało roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu przejętego nieodpłatnie przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, pozostawał on bowiem w stosunku najmu tego lokalu w chwili jego przejęcia przez Spółdzielnię (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2010 r., II CSK 51/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 122). Ponadto, złożył 5 lutego 2010 r. wniosek o przeniesienie na jego rzecz własności tego lokalu na podstawie art. 48 u.s.m. i nigdy nie rezygnował z możliwości preferencyjnego jego zakupu, a pismem z 10 września 2010 r., Spółdzielnia poinformowała go, że wstrzymuje czynności związane z przeniesieniem własności lokalu do czasu rozstrzygnięcia zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 1 u.s.m.

W takich okolicznościach nie można odmówić racji skarżącemu, że ciężar dowodu, iż wyżej wymienione zawiadomienie istotnie zostało doręczone najemcy spoczywało na pozwanym. W świetle wyżej wymienionych dowodów, w tym poświadczenia nieprawdy o braku złożenia przez najemcę wniosku o wykup najmowanego lokalu w akcie notarialnym, brak bowiem podstaw do przyjęcia, że A.D. został zawiadomiony o zamiarze zbycia lokalu pozwanemu, a Sąd Apelacyjny ustaleń takich nie poczynił. Fakty prawnoniweczne związane z sygnalizowanymi przez Sąd Apelacyjny wątpliwościami w tym przedmiocie, wobec braku kopii zawiadomienia oraz potwierdzenia jego odbioru przez A.D. jest zobligowany wykazać pozwany. W apelacji pozwany złożył w tym zakresie wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań asystentki notariusza (k. 275), jednak Sąd Apelacyjny do wniosku tego się nie odniósł, stwierdzając w motywach rozstrzygnięcia brak potrzeby prowadzenia w postępowaniu apelacyjnym dalszego postępowania dowodowego.

Nie przekonuje także stanowisko Sądu Apelacyjnego, że Spółdzielnia (obecnie w likwidacji) na rzecz, której Prokurator wytoczył powództwo i która przystąpiła do sprawy w charakterze powódki nie ma interesu prawnego w

rozumieniu art. 189 k.p.c. w uzyskaniu orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy w zaskarżonej części, a występuje on wyłącznie po stronie najemcy A.D. Spółdzielnia była stroną zakwestionowanej umowy zobligowaną do zrealizowania roszczenia najemcy o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu, a w toku postępowania nie kwestionowała, że umowa została zawarta z naruszeniem prawa pierwszeństwa przysługującego najemcy.

Sąd Apelacyjny pominął także, że umowa w świetle wyroku sądu karnego została zawarta bez uprzedniego sporządzenia operatów szacunkowych określających wartość rynkową zbywanych nieruchomości za cenę zaniżoną. Mając na uwadze cele spółdzielni mieszkaniowej, nie można skutecznie kwestionować jej interesu do domagania się stwierdzenia nieważności umowy, która miała jej wyrządzić szkodę majątkową i dodatkowo uniemożliwić realizację uprawnienia najemcy wynikającego z art. 48 ust. 1 u.s.m., któremu była zobligowana zadośćuczynić.

Problematyka zasad na jakich najemcy byłych mieszkań zakładowych mogli domagać się od spółdzielni mieszkaniowej przeniesienia na ich rzecz własności najmowanego lokalu uzyskanego nieodpłatnie przez spółdzielnię była pierwotnie regulowana przez art. 48 ust. 3 u.s.m. Wyrokiem z 15 lipca 2009 r., K 64/07 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110, Dz.U.nr 117, poz. 988) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji w zakresie w jakim obowiązuje spółdzielnię, do przeniesienia własności lokalu na najemcę, na jego wniosek, tylko w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Po usunięciu z systemu prawnego art. 48 ust. 3 u.s.m. i wobec braku ingerencji ustawodawcy, w judykaturze ukształtował się pogląd, że art. 48 ust. 1 u.s.m. zawiera także normę prawną określającą w sposób wyczerpujący przesłanki finansowe dochodzenia przez najemcę roszczenia w przypadku nieodpłatnego przejęcia przez spółdzielnię lokalu, ograniczając jego obowiązki do spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu i nadal umożliwiając dochodzenie przez

najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu, który został nieodpłatnie przejęty przez spółdzielnię mieszkaniową (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 93; z 29 września 2010 r., V CSK 49/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 47; z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 251/10, niepubl.; i z 16 listopada 2011 r., V CSK 524/10, OSNC-ZD 2011, nr C, poz. 58). W rezultacie po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r., K 64/07, przesłanki realizacji przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu w budynku uprzednio nieodpłatnie nabytego przez spółdzielnię okazały się bardziej korzystne finansowo niż w czasie obowiązywania art. 48 ust. 3 u.s.m.

Efektem powyższego stanu rzeczy było kolejne orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, który wyrokiem z 14 lutego 2012 r., P 17/10 (Dz.U. z 2012 r., poz. 201) orzekł, że art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Trybunał nie zakwestionował ustalenia preferencji finansowych w nabywaniu własności lokali przez najemców lokali nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie podkreślając, że nie może ona bezpodstawnie odnosić korzyści finansowych kosztem osób, dla których ochrony uzyskała określone zasoby finansowe ale to, że ich realizacja na skutek braku interwencji ustawodawcy po wydaniu wyroku z 15 lipca 2009 r., K 64/07 następuje pod tytułem darmym, bez rekompensaty przez najemców nakładów ponoszonych przez spółdzielnię na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Dążąc do ograniczenia negatywnych skutków wyroku z perspektywy praw najemców i spójności systemu prawa Trybunał Konstytucyjny na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji orzekł, że art. 48 ust. 1 w orzeczonym zakresie traci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od jego ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Okres ten miał służyć między innymi ukształtowaniu przez ustawodawcę reżimu prawnego dotyczącego osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu.

Ustawodawca wprowadził jednak zmiany art. 48 u.s.m. dopiero z dniem 9 września 2017 r. na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1596 – dalej: „ustawa nowelizująca z 20 lipca 2017 r.”).

Zgodnie z art. 48 w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą z 20 lipca 2017 r. najemca ubiegający się o przewłaszczenie lokalu nabytego przez spółdzielnię nieodpłatnie, oprócz pokrycia wszystkich należnych spółdzielni kosztów z tytułu najmu lokalu na dzień przewłaszczenia jest zobligowany ponieść także przypadające na jego lokal koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów poniesionych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się jego lokal o ile nie zostały pokryte w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz poniesionych przez spółdzielnię kosztów notarialnych i w postępowaniu wieczystoksięgowym związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, przy czym wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez najemców. Artykuł 9 i 10 ustawy nowelizującej stanowi natomiast, że wnioski o przewłaszczenie złożone przez najemców lokali zakładowych do dnia 29 lutego 2013 r., które nie zostały uwzględnione w postępowaniach wewnątrzspółdzielczych lub sądowych na dotychczasowych zasadach podlegają nowej regulacji. Oznacza to, że także w obecnym stanie prawnym najemcom dawnych lokali zakładowych przysługuje prawo do ich nabycia na bardzo preferencyjnych warunkach.

Powodowa Spółdzielnia zbywając na rzecz pozwanego nieruchomość obejmującą sporny lokal niezwłocznie po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 lutego 2012 r., P 17/10 (23 lutego 2012 r.), mimo złożenia przez A.D. wniosku o przeniesienie jego własności nie rozstrzygniętego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, miała świadomość skomplikowanej sytuacji prawnej najemców dawnych mieszkań zakładowych, w tym istnienia po ich stronie roszczenia o przeniesienie własności (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 49¹ u.s.m.), przy braku uregulowania przez ustawodawcę - w stanie prawnym obowiązującym w dacie zawarcia umowy - warunków na jakich zbycie lokalu na rzecz

najemcy może nastąpić, mimo wskazania przez Trybunał Konstytucyjny pilnej potrzeby ukształtowania reżimu prawnego dotyczącego osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu (zob. także postanowienie sygnalizacyjne Trybunału Konstytucyjnego z 14 lutego 2012 r., S 1/12).

Sprzedaż na rzecz osoby trzeciej lokalu zasiedlonego przez najemcę dawnego mieszkania zakładowego należącego do przedsiębiorstwa państwowego, znajdującego się w budynku nabytym nieodpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową, co miało służyć – zgodnie z art. 1 ustawy z 1 października 1994 r. - w założeniu ustawodawcy zabezpieczeniu interesów najemców, bez rozstrzygnięcia wniosku najemcy o przeniesienie jego własności i ochrony jego praw, w okresie oczekiwania na wdrożenie przez ustawodawcę szczegółowych warunków nabywania przez takich najemców lokali na własność, może być oceniony jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Sprzedaż lokalu z zasobów spółdzielczych ubezwzględniła bowiem możliwość jego nabycia przez najemcę na preferencyjnych warunkach.

Ocenę tę wzmacnia fakt, że spółdzielnie mieszkaniowe są organizacjami prowadzącymi działalność gospodarczą o charakterze bezwynikowym, w celu przede wszystkim zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, co zdecydowało o przekazaniu im mieszkalnych budynków zakładowych nieodpłatnie, a nie na warunkach komercyjnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2003 r., IVCKN 1680/00, Biuletyn SN nr 7, poz. 10).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego w podobnych stanach faktycznych wyrażono już – zasługujący na podzielenie pogląd - że bezpłatne nabycie przez spółdzielnię zakładowych budynków mieszkalnych wiąże się z zabezpieczeniem interesów lokatorów. Spółdzielnia, która sprzedaje zasiedlone lokale, nie dopełniając tego obowiązku, musi się liczyć z nieważnością umowy z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 191/08, niepubl.).

Mając na uwadze, że Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennych założeń, nie czyniąc ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

[A.T.]

[r.g.]

Monika Koba Grzegorz Misiurek Dariusz Zawistowski