

**Sygn. akt II Ca 238/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska - Kojtych

Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. J.

przeciwko P. P. i Syndykowi Masy Upadłości Zakładów (...) w (...) Spółce Akcyjnej w upadłości

z udziałem Ogólnomiejskiego (...) Komitetu (...) w L.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 12 grudnia 2012 roku, sygn. akt I C 804/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I. w ten sposób, że stwierdza, iż umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w L. przy ul. (...) i sprzedaży tego lokalu wraz udziałem (...) we współwłasności części domu i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie, zawarta w dniu 25 stycznia 2007 roku pomiędzy Syndykiem masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółki Akcyjnej w upadłości a P. P. jest nieważna;

b) w punkcie II. i III. w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych Syndyka masy upadłości Zakładów (...)w (...) Spółki Akcyjnejw upadłości i P. P.na rzecz powódki T. J.kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję;

II. zasądza solidarnie od pozwanych Syndyka masy upadłości Zakładów (...)w (...) Spółki Akcyjnejw upadłości i P. P.na rzecz powódki T. J.kwotę 1500 zł (tysiąc pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;

III. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółki Akcyjnej w upadłości i P. P. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem części opłaty od apelacji, od której powódka była zwolniona.

II Ca 238/13

## UZASADNIENIE

Powódka T. J. domagała się stwierdzenia, że umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży przez Syndyka masy upadłości Zakładów (...) Spółki Akcyjnej w L. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) na rzecz pozwanego P. P., zawarta w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 25 stycznia 2007 r. przed notariuszem dr R. F. w Kancelarii notarialnej w L. Rep. A Nr (...), jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie

I. oddalił powództwo;

II nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych;

III przyznał radcy prawnemu M. S. kwotę 2 952 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, którą nakazał wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Rejonowego:

Powódka T. J. mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Ojciec powódki T. J. - C.B. w dniu 10 marca 1960 roku otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L. jako mieszkania służbowego, będąc pracownikiem Zakładów (...) w L.. W tym dniu zawarta została z nim również umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Powódka, mieszkając nadal w tym lokalu po śmierci swego ojca, już od 1998 roku zainteresowana była wykupem zajmowanego przez nią mieszkania Uchwałą z dnia 20 grudnia 2001 roku Rada Wierzycieli Zakładów (...) S.A. w upadłości zezwoliła Syndykowi masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości na sprzedaż mieszkań lokatorom zamieszkałym w mieszkaniach dotychczas niewykupionych przy ul. (...) w L. o numerach (...) na zasadach objętych regulaminem sprzedaży lokali mieszkalnych obowiązujących u upadłego od dnia 2 kwietnia 1998 roku wg aktualnych stawek operatu szacunkowego z dnia 8.10.2001 roku, a w przypadku gdy ci nie wykażą woli wykupu - na sprzedaż tych mieszkań z wolnej ręki na zasadzie przetargu ofertowego bądź licytacji.

Pismami z dnia 10 listopada 2003 r. i 24 lutego 2004 r. T. J. zwracała się do Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości o umożliwienie jej zakupu mieszkania nr (...) przy ul. (...) w L..

W dniu 12 lutego 2004 r. powódka otrzymała od pełnomocnika Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości pismo informujące, iż zajmowane przez nią mieszkanie po uwzględnieniu wszelkich bonifikat wynikających z faktu zajmowania lokalu jako najemcy oraz obecnego stanu technicznego lokalu, zostało wycenione na kwotę 42910 zł. Jednocześnie powódka została zobowiązana do zdeklarowania się, czy jest zainteresowana zakupem tego lokalu.

Uchwałą z dnia 9 kwietnia 2004 r. Rada Wierzycieli Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości zezwoliła Syndykowi na sprzedaż mieszkań nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w L., w tym lokalu nr (...) za kwotę 42 910 zł. O treści powyższej uchwały została poinformowana pisemnie powódka.

W dniu 29 października 2004 r. Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości zwrócił się z pismem do Rady Miasta L., o rozważenie możliwości zakupu lokalu, w którym mieszkała T. J., z przeznaczeniem na lokal socjalny.

W piśmie z dnia 17 lipca 2006 roku T. J. zwróciła się do Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości o umożliwienie jej zakupu mieszkania nr (...) przy ul. (...) w L. za kwotę 10 000 zł.

Pismami kierowanymi do powódki w latach 2001 - 2008 Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości powiadamiał powódkę o zmianie wysokości opłat za zajmowany przez nią lokal.

W piśmie z dnia 11 maja 2006 roku skierowanym do Rady Miasta L. oraz z dnia 21 czerwca 2006 roku skierowanym do prezesa Z.W. (...) w L.T. J., przyznając, iż posiada zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, jednocześnie kwestionowała zasadność obciążania ją tak wysokimi opłatami.

Pismem z dnia 14 lipca 2006 roku doręczonym T. J. w dniu 20 lipca 2006 roku Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości wypowiedział T. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...) z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, który upływał dnia 31 sierpnia 2006 r. Jako przyczyna wypowiedzenia podana została okoliczność nieuregulowania zaległych i bieżących opłat, pomimo pisemnego wezwania pismem z dnia 14 czerwca 2006 r., w którym powódka została uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Dnia 20 listopada 2006 roku P. P. złożył ofertę na zakup lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) za cenę 12 000 zł.

Uchwałą z dnia 22 grudnia 2006 roku podjętą na XIX posiedzeniu Rady Wierzycieli Zakładów (...) S.A. w L. Rada Wierzycieli zezwoliła Syndykowi na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości lokalowej w postaci mieszkania nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w L. P. P. za cenę 12000 zł brutto płatną jednorazowo.

Pismem z dnia 5 stycznia 2007 r. Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości poinformował T. J., iż jej oferta na zakup powyższego lokalu nie znalazła uznania Rady Wierzycieli i wybrana została inna oferta.

W dniu 25 stycznia 2007 roku Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości zawarł z P. P. umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali mieszkalnych nr (...) położonych przy ul. (...) w L., przy czym nabycie lokalu nr (...) nastąpiło za kwotę 12 000 zł.

W wyniku skargi T. J. z dnia 3 października 2007 r. dotyczącej postępowania upadłościowego Sędzia - Komisarz uznał za bezzasadne podnoszone przez powódkę co do nieprawidłowości tego postępowania.

P. P. występował przeciwko T. J. i jej synowi K. J. z powództwem o opróżnienie zajmowanego przez nich lokalu i powództwo to zostało uwzględnione, jednakże wyrokiem z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie II Ca 446/09 Sąd Okręgowy w Lublinie zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w całości.

Pismem z dnia 26 października 2009 roku P. P. wypowiedział T. J. umowę najmu. Kolejne wypowiedzenie stosunku najmu zostało T. J. doręczone przez P. P. w dniu 14 czerwca 2011 r.

Zakłady (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej jest spółką z udziałem Skarbu Państwa, przy czym udział ten wynosi 6 % .

W dniu 20 września 2011 r. Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości złożył ostateczne sprawozdanie z przebiegu postępowania upadłościowego.

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał na podstawie wskazanych w uzasadnieniu dowodów.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione, wskazał, że powództwo niniejsze miało charakter powództwa o ustalenie, w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Sąd Rejonowy podzielił argumentację pozwanych, że powódka nie posiada interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia powyższego stosunku prawnego - co czyni powództwo bezzasadnym i skutkuje jego oddaleniem. Według Sądu Rejonowego nawet ewentualne stwierdzenie nieważności zawartej pomiędzy pozwanymi umowy nie wpłynie na prawa i obowiązki powódki, gdyż jeszcze przed dokonaniem sprzedaży na rzecz P. P. spornego lokalu, pozwany Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości wypowiedział powódce umowę najmu tegoż lokalu. Zasadności powyższego wypowiedzenia powództwa powódka nie kwestionowała, co mogła uczynić w drodze powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu, powołując się w nim na brak podstaw do wypowiedzenia.

Jakkolwiek w niniejszej sprawie powódka wskazywała na bezpodstawność wypowiedzenia stosunku najmu, jednakże, wobec niepodjęcia przez nią żadnych wcześniejszych działań w celu skutecznego zakwestionowania powyższego wypowiedzenia, powódka pozostawała osobą zajmującą przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego nie tylko już w chwili wnoszenia powództwa w sprawie niniejszej, ale też już w dacie zawarcia przez Syndyka z P. P. umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu przy ul. (...).

Dlatego zdaniem Sądu Rejonowego P. P. nie wstąpił w miejsce zbywcy - syndyka masy upadłości jako wynajmujący na mocy art. 678 § 1 zd. 1 k.c. i nie nawiązał się stosunek najmu pomiędzy nim a powódką na podstawie cytowanego przepisu, bowiem w dacie, gdy tenże pozwany nabył własność lokalu nr (...) przy ul. (...) w L., powódka nie była już najemcą tego lokalu.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że o ile powódka w dacie sprzedaży przedmiotowego lokalu miałyby status jego najemcy, to można by rozważać, czy zmiana właściciela lokalu nie wpłynie bezpośrednio na jej prawa i obowiązki. Nastąpiłaby bowiem zmiana podmiotu, z którym powódkę łączyłby stosunek prawny najmu. Natomiast zarówno w stosunku do Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości, jak i P. P., powódka nie pozostawała w stosunku najmu, zatem zmiana osoby właściciela lokalu nie mogła wpłynąć na jej prawa i obowiązki.

Natomiast niniejszej sprawie w dacie dokonania czynności, o stwierdzenie nieważności której wnosi powódka, powódkę nie łączył z żadnym z pozwanych stosunek prawny, zaś rozstrzygnięcie niniejszego sporu nie zapewni w żaden sposób ochrony praw powódki, ani też nie usunie niepewności co do stanu prawnego lub prawa. Sąd rejonowy zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, iż nawet ustalenie nieważności przedmiotowej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę, nie zagwarantuje ochrony prawnej jej interesu, jak również nie zmieni jej sytuacji prawnej. W wyniku uznania nieważności tejże umowy lokal powróciłby jedynie do masy upadłości, nie zmieniając sytuacji prawnej powódki, która nadal będzie miała status osoby zajmującej powyższy lokal bez tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powódka nie była nigdy podmiotem, któremu przysługiwało prawo pierwokupu przedmiotowego lokalu w świetle ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa Dz.U. z 2001 r., nr 4, póź. 24 ze zm.) Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, reguluje ona zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych. Z mocy art. 1 ust. 2a. ustawa dotyczy także zbywców, o których mowa w art. 2 pkt 1, będących w likwidacji lub upadłości. Natomiast przepis art. 2 ust. 1 pkt a i b stanowi, iż ilekroć w ustawie jest mowa o zbywcy - należy przez to rozumieć przedsiębiorstwa państwowe oraz spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, póź. 1539), z wyłączeniem (...) Państwowych Spółki Akcyjnej. Natomiast w niniejszej sprawie, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, nie ulegało wątpliwości, że Skarb Państwa nie był podmiotem dominującym w Zakładach (...) w (...) Spółka Akcyjna w upadłości, jako że jego udział w tejże spółce wynosił 6 %.

Zatem podejmowanie przez Syndyka masy upadłości czynności zmierzających do sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) w L. najemcom tychże lokali wynikało nie z obowiązku statuowanego przepisami prawa, lecz wyłącznie podyktowane było zasadami współżycia społecznego. Tym samym powódka, nawet w okresie trwania stosunku najmu, nie była podmiotem, któremu przysługiwałoby prawo pierwokupu zajmowanego lokalu, ani też podmiotem w inny sposób uprzywilejowanym.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka T. J., która zaskarżyła wyrok w pkt. 1, podnosząc następujące zarzuty:

## I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

### 1. art. 189 k.p.c.:

a) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na zawężającym rozumieniu interesu prawnego, będącego przesłanką uwzględnienia powództwa o ustalenie, w sytuacji gdy interes prawny należy ujmować szeroko i elastycznie, z uwzględnieniem konstytucyjnej zasady dostępu do sądu i na tle okoliczności faktycznych konkretnej sprawy;

b) poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż powódka nie posiada interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. na rzecz Pozwanego P. P., zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 25 stycznia 2007 r. przed notariuszem dr R. F. w Kancelarii Notarialnej w L., Rep. A Nr(...), będące skutkiem nieprawidłowego, zawężonego rozumienia interesu prawnego oraz błędów w ustaleniach faktycznych - podczas gdy Powódka posiada interes prawny w stwierdzeniu nieważności przedmiotowej umowy;

2. art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż pozwany - Zakłady (...) Spółka Akcyjna w upadłości, dokonały pismem z dnia 14 lipca 2006 r. skutecznego wypowiedzenia T. J. umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), podczas gdy wypowiedzenie to było nieskuteczne z uwagi na brak zachowania jednej z przesłanek wypowiedzenia ze wskazanego przepisu;

## II. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 386 § 4 k.p.c., poprzez nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy, tj. podstaw ustalenia nieważności przedmiotowej umowy w świetle przepisów prawnych, wskazywanych w trakcie postępowania oraz w świetle zasad współżycia społecznego,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkującym błędem w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, polegającym na uznaniu, iż syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) SA w upadłości K. S. wypowiedział skutecznie pismem z dnia 14 lipca 2006 r. T. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu wskazanym pismem było bezskuteczne, w konsekwencji czego Powódka nadal pozostawała najemcą przedmiotowego lokalu w dacie zawarcia spornej umowy sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, że zmiana w osobie właściciela zajmowanego przez Powódkę lokalu oddziaływała na jej prawa i obowiązki prawne, a co za tym idzie, niewątpliwie ma ona interes prawny w ustaleniu nieważności spornej umowy.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka wносиła o:

1. uchylene zaskarżonego wyroku w pkt I i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej,

2. ewentualnie zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez ustalenie nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. na rzecz Pozwanego P. P., zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 25 stycznia 2007 r., Rep. A Nr (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanych na rzecz powódki.

W odpowiedziach na apelację pozwani Syndyk masy upadłości Zakładów (...) w (...) SA w upadłości oraz P. P. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania odwoławczego.

Ogólnomiejski (...) Komitet (...) w L. przyłączył się do apelacji powódki.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona i podlega uwzględnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego słuszny jest zarzut apelacji co do błędnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że powódka nie posiada interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności umowy zbycia zajmowanego przez nią lokalu, przy czym nie wynika to z faktu, że jest ona najemcą tego lokalu.

Przede wszystkim nie można uznać, żeby interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia, czy nieistnienia danego stosunku miały tylko strony danego stosunku - wówczas konstrukcja art. 189 k.p.c. byłaby inna – nie odwoływałby się do interesu prawnego, a wprost dawała uprawnienie tylko stronie danego stosunku. Sąd Okręgowy podziela stanowisko autorki apelacji, że interes prawny, o jakim mowa w art. 189 k.p.c. należy w pewnych sytuacjach ujmować szerzej, jak wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniach wyroków z 1 kwietnia 2004 roku, II CK 125/03 (Lex484673), czy z dnia 27 stycznia 2004 roku, II CK 387/02 (Lex 391789): z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej, winien on być rozumiany elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni tego pojęcia, w tym konkretnych okoliczności danej sprawy, tak aby zapewnić żądającemu ochronę prawną (por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 grudnia 2012 roku, III APa 15/12, LEX nr 1282764). Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lutego 2002 roku, II CK 395/05, Lex 192028,, stwierdzając, że w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia. Interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa może mieć także taki podmiot, na którego prawa lub obowiązki w jakimś zakresie - rozumianym szeroko - może wpłynąć istnienie lub nieistnienie prawa przysługującego innym podmiotom lub stosunku prawnego łączącego inne podmioty.

W niniejszym przypadku okoliczności sprawy przemawiają za przyznaniem powódce interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy zbycia przez Syndyka lokalu przy ul. (...) w L., w którym ona mieszka od ponad 50 lat.

Powódka zmierza do nabycia tego lokalu, a wbrew stanowisku Sądu Rejonowego i pozwanych, sytuacja powódki w razie stwierdzenia nieważności tej umowy nie będzie taka sama jak wszystkich innych osób, które potencjalnie mogą złożyć ofertę na nabycie lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego powódka jest w szczególnej sytuacji, gdyż, choć nie ma pełnej gwarancji, że nabeędzie lokal, ale zachodzi w tym zakresie bardzo duże prawdopodobieństwo. Wynika to stąd, że zajmuje ona lokal od kilkudziesięciu lat i z tych względów zarówno Rada Wierzycieli, a początkowo i pozwany Syndyk, mieli intencję, aby to właśnie ona nabyła przedmiotowy lokal. Powódka wykazywała wolę zakupu lokalu, złożyła propozycję w tym zakresie i gdyby nie dalsze niewłaściwe postępowanie Syndyka (o czym poniżej) to stałaby się jego właścicielką.

Należy zauważyć, że z uwagi na sytuację lokalu nie było osób chętnych do jego nabycia po cenie rynkowej, a nawet obniżonej. Z tych względów Rada Wierzycieli zezwoliła na sprzedaż lokalu z wolnej ręki i Syndyk znalazł tylko jednego chętnego do nabycia - pozwanego P. P.i to po bardzo niskiej cenie - 12000 zł, którą sama powódka byłaby w stanie zapłacić, gdyby dano jej szansę. Brak jest danych do przyjęcia, że teraz sytuacja miałaby ulec zmianie, tj., że ktoś zdecyduje się na kupno przedmiotowego lokalu, który jest zamieszkały przez powódkę, po rynkowej cenie, czy choćby zbliżonej do rynkowej, w szczególności biorąc pod uwagę aktualny stan na rynku mieszkaniowym, tj. dużą podaż i mały popyt. Oznacza to, że sprzedaż będzie możliwa tylko po znacznie obniżonej cenie, a taką T. J. jest w stanie zapłacić i wówczas, nawet jeśli będą inne zbliżone oferty, to Rada Wierzycieli zdecyduje o zbyciu lokalu na rzecz zajmującej lokal powódki, skoro cały czas taki był zamiar i intencja wierzycieli, jak też odpowiada to zasadom współzycia społecznego.

Tym samym wyrok w niniejszej sprawie będzie miał wpływ na sytuację prawną powódki i dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że powódce T. J. przysługuje legitymacja do poszukiwania ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c., w szczególności, że nie ma ona innej możliwości ochrony prawnej swoich interesów w tym zakresie bez stwierdzenia nieważności umowy zbycia lokalu.

Również trafne są zarzuty apelacji co do błędnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy jakoby powódka w momencie zbycia lokalu zajmowała go bez tytułu prawnego, gdyż najem został jej wypowiedziany jeszcze przez syndyka, choć w ocenie Sądu Okręgowego kwestia ta nie ma większego znaczenia w niniejszym wypadku.

Przede wszystkim należy mieć na względzie, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 16 lipca 2009 roku w sprawie II Ca 446/09 oddalono powództwo P. P.o nakazanie T. J. opróżnienia przedmiotowego lokalu (k.536 akt I C 396/07 Sądu Rejonowego w Lublinie). Wyrok ten wiąże sądy rozpoznające niniejszą sprawę, gdyż zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w art. 365 § 1 k.p.c., że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia, przy czym dotyczy to także okoliczności, które bezpośrednio legły u podstaw danego konkretnego rozstrzygnięcia.

Przyczyną oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy w sprawie II Ca 446/09 było to, że pozwanym (w tym T. J.) przysługuje uprawnienie do władania lokalem przy ul. (...) w L., gdyż wypowiedzenie stosunku najmu przez Syndyka dokonane zostało z naruszeniem art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (bez uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty), a tym samym bezskutecznie.

Z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy nie mógł dokonać odmiennej oceny, że T. J. jednak nie była już najemcą.

Natomiast nawet jeśliby uznać, że powyższe stanowisko Sądu Okręgowego w Lublinie wyrażone w sprawie II Ca 446/09 nie wiąże drugiego pozwanego w niniejszej sprawie Syndyka masy upadłości Zakładów (...) w L., gdyż nie był stroną tamtego postępowania, to i tak w niniejszej sprawie nie zostało wykazane, że jednak doszło do skutecznego rozwiązania stosunku najmu w drodze wypowiedzenia z dnia 14 lipca 2006 roku, w tym, że został spełniony warunek z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wbrew wywodom odpowiedzi na apelację złożonej przez Syndyka masy upadłości (k.409) powódka T. J. już w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji wielokrotnie podnosiła, że jest najemcą lokalu, a umowa nie została unieważniona, ani wypowiedziana, że nikt z nią umowy nie rozwiązał (k.39, 57, 68v). Stąd jeśli Syndyk twierdził, że jednak doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu to winien te okoliczności udowodnić w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, gdyż już wówczas z uwagi na stanowisko powódki zachodziła taka potrzeba. Natomiast dowody zgłaszane w tym względzie dopiero w postępowaniu apelacyjnym (k.464, pismo z 14 czerwca 2006 roku, zeznania świadka) były spóźnione w świetle art. 381 k.p.c., gdyż niewątpliwie mogły i powinny być powoływane przed Sądem Rejonowym. Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił te wnioski dowodowe.

Niemniej jednak w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność, czy w dacie zbycia powódka była najemcą lokalu nie ma większego znaczenia, gdyż należy zauważyć, że pomimo, iż Syndyk uważał, że już w lipcu 2006 roku doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu, to w dalszym ciągu on i Rada Wierzycieli mieli intencję zbycia lokalu powódce. Syndyk jeszcze przeprowadził z nią rozmowę i sama oferta powódki została złożona w dniu 17 lipca 2006 roku (po wypowiedzeniu), a pomimo, że Syndyk informował Radę o wypowiedzeniu i podkreślał zaległości w płaceniu czynszu to wierzyciele nakazali prowadzenie negocjacji z oferentami, w tym powódką (pismo k.7, zeznania A. A. k.117, protokół z 28 listopada 20086 roku k.16, 234). Tym samym nawet przy założeniu, że stosunek najmu ustał (czego Sąd nie przyjmuje) powyższe wywody co do interesu prawnego po stronie powódki zachowują aktualność.

Można się częściowo zgodzić z zarzutem apelacji co do nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, co zachodzi gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy powództwa albo merytorycznych zarzutów stron, m.in. bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie.

W niniejszym przypadku Sąd Rejonowy bezpodstawnie uznał, że brak jest po stronie powódki interesu prawnego w żądaniu ustalenia, wobec czego nie odniósł się szerzej do kwestii samej ważności umowy. Jednakże nie prowadzi to do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, gdyż art. 384 § 4 k.p.c. nie obliguje Sądu drugiej instancji do tego, a jedynie daje taką możliwość. Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszym przypadku nie zachodzi potrzeba skorzystania z tej możliwości przekazywania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż postępowania dowodowe zostało przeprowadzone, obie strony przedstawiły bardzo szczegółowo swoje stanowisko, w tym także w pismach składanych w toku postępowania odwoławczego odniosły się do kwestii i zarzutów związanych z samą ważnością umowy.

Dokonując analizy tego stanowiska Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że umowa ustanowienia odrębnej własności i zbycia lokalu przy ul. (...) w L. z dnia 25 stycznia 2007 roku została zawarta w okolicznościach, które wskazują na jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, wobec czego jest nieważna na mocy art. 58 § 2 k.c. (nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów strony powodowej jakoby umowa była nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 §1 k.c.) to były one niezasadne. Zarzuty te dotyczyły naruszenia art. 118 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo upadłościowe oraz § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 16 kwietnia 1998 r. w sprawie trybu sprzedaży z wolnej ręki nieruchomości, handlowego statku morskiego lub statku żeglugi śródlądowej w postępowaniu upadłościowym. W tym zakresie należy wskazać, że zbycie lokalu z wolnej ręki nastąpiło za zgodą Rady Wierzycieli, jak wymaga tego art. 118 § 1 prawa upadłościowego, jak też Rada Wierzycieli wyraziła zgodę na zbycie po cenie niższej od ceny oszacowania, wprost za kwotę 12000 zł, co pozostaje w zgodzie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 16 kwietnia 1998 roku, a wbrew wywodom strony powodowej brak jest danych aby możliwe było zbycie lokalu za cenę oszacowania (szczególnie, że jest to lokal zajmowany przez lokatora).

Z kolei sam fakt, że Syndyk w pewnym zakresie działał sprzecznie z zaleceniami Rady Wierzycieli nie wywołuje skutku w postaci nieważności przedmiotowej umowy jako sprzecznej z ustawą, choć jest to jedna z okoliczności, które podlegają uwzględnieniu przy analizie zgodności umowy z zasadami współzycia społecznego.

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, odwołujące się nie do uzasadnienia prawnego, a do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują reguły moralne, obyczajowe, a w stosunkach umownych także dotyczące uczciwego obrotu i dobrych obyczajów, itp.

W tym zakresie powódka podniosła, że umowa naruszała zasady uczciwości w obrocie i zasadę sprawiedliwości, w szczególności wskutek:

- sprzedaży lokalu za rażąco niską cenę osobie obcej, nie związanej w żaden sposób z lokalem, mimo gotowości i możliwości uiszczenia ceny wyższej przez powódkę, monitującej swe zainteresowanie zakupem mieszkania od wielu lat, zamieszkującej tam lat kilkadziesiąt, najpierw z rodzicami, potem z własną rodziną, w sytuacji, gdy było to mieszkanie zakładowe, którego budowa była finansowana częściowo ze środków pracowniczych (w tym ojca powódki), a powódki wskutek sprzedaży mieszkania - nie stać na zakup własnego lokalu,
- niejasnych okoliczności sprzedaży przedmiotowego lokalu (zwłaszcza braku ogłoszenia o przetargu przez syndyka);
- niepodjęcia przez Syndyka masy upadłości Zakładów (...) Spółka Akcyjna upadłości K. S. negocjacji z T. J. w sprawie oferty zakupu przedmiotowego lokalu;
- wprowadzenia przez syndyka w błąd Rady Wierzycieli co do przeprowadzenia negocjacji ze wszystkimi oferentami.

Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie powyższe zarzuty są słuszne. Należy wskazać, że choć przepisy nie przewidują takiego obowiązku, to dobre obyczaje i zasady uczciwości nakazują przy zbywaniu lokalu mieszkalnego zajmowanego

przez lokatora, umożliwienie mu nabycia tego lokalu, stanowiącego jego wieloletnie centrum życiowe, oczywiście pod warunkiem, że nie spowoduje to szkody po stronie właściciela.

Jak wynika z przebiegu postępowania upadłościowego Zakładów (...) Spółki Akcyjnej w L. zarówno wierzyciele, jak i sam Syndyk starali się uszanować interesy dotychczasowych lokatorów budynku przy ul. przy ul. (...) w L. proponując im w pierwszej kolejności nabycie lokali nawet z bonifikatą 30% (w przypadku powódki za kwotę 42 910 zł), a jeszcze latem 2006 roku Syndyk przeprowadził w tej kwestii rozmowę z powódką, w wyniku której zwróciła się ona o sprzedaż mieszkania za kwotę 10000 zł (k. 7).

Jednakże w drugiej połowie 2006 roku, gdy Syndyk znalazł jako nabywcę osobę trzecią - P. P., to zmienił swoje zachowanie, a jego czynności były nastawione na zbycie lokalu właśnie jemu przy całkowitym pominięciu powódki.

W tym zakresie zgodzić się można z zarzutem powódki co do braku przejrzystości w postępowaniu Syndyka, w szczególności z uwagi na brak ogłoszeń o sprzedaży m.in. lokalu zamieszkiwanego przez T. J.. Pozwani pomimo zarzutów ze strony powódki w tym względzie, jak też zobowiązania Sądu (k. 69) nie przedstawili dowodu, że tego rodzaju ogłoszenie miało miejsce, wobec czego ich twierdzenia jakoby P. P. dowiedział się o możliwości nabycia lokali z ogłoszenia w Anonsach są niewiarygodne. Gdyby takie ogłoszenie miało miejsce, to Syndyk niewątpliwie zachowałby je, załączył do akt postępowania upadłościowego i przedstawił Sądowi w niniejszej sprawie, tak jak dysponuje innymi starszymi ogłoszeniami (np. dołączona do akt kopia z akt IX U 5/11).

Oznacza to, że pozwany P. P. podjął wiedzę o możliwości skorzystania z kupna lokali przy ul. (...) z innego źródła – bezpośrednio od Syndyka lub jego współpracowników.

Należy zwrócić uwagę, że po złożeniu przez P. P. oferty Syndyk nie proponował już powódce zakupu, nie dał szansy zwiększenia jej propozycji, ani nawet nie poinformował o tym, że jest ktoś inny chętny. Próby usprawiedliwienia się Syndyka, jakoby brak zainteresowania mieszkańców ofertami spowodował, że stało się jasne, że trzeba szukać nabywcy poza ich gronem, czy, że z kontaktów z powódką wynikało, że jej oferta (z lipca 2006 roku) jest ostateczna (k.125, 396) nie zasługują na uwzględnienie.

Należy zaznaczyć, że powódka była wcześniej poinformowana o możliwości kupna lokalu ale za ostateczną cenę 42910 zł (pismo k. 110), pomimo tego cały czas wyrażała zainteresowanie nabyciem mieszkania tyle, że na preferencyjnych zasadach (k.111), jeszcze w lipcu 2006 roku (kiedy nie było żadnych innych zainteresowanych) deklarowała chęć kupna mieszkania składając propozycję ceny 10000 zł (k.112).

Zgodzić się można z Syndykiem, że jego rolą było zbycie lokalu po jak najwyższej możliwej do osiągnięcia cenie, ale jak wynika z przebiegu postępowania najwyższa możliwa do osiągnięcia cena to kwota 12000 zł, stanowiącą tylko 1/3 kwoty żądanej od powódki i tylko o 2000 zł wyższą od oferty powódki. W tych okolicznościach po otrzymaniu takiej propozycji od osoby trzeciej, Syndyk winien co najmniej poinformować o tym powódkę i dać jej szansę podwyższenia oferowanej sumy. Nakazuje to uczciwe i równe traktowanie oferentów, a także wyżej wskazana zasada zabezpieczenia interesów lokatora i umożliwienia mu kupna zajmowanego lokalu na tożsamy warunkach, jak inne osoby. Było to o tyle możliwe, że nie ma szczególnych reguł dotyczących postępowania przy wyłanianiu najkorzystniejszej oferty przy sprzedaży z wolnej ręki, jest ono mało sformalizowane. Natomiast, pomimo, że powódka była jednym z oferentów i to specyficznym z uwagi na zajmowanie lokalu, Syndyk nie potraktował jej na równi z P. P., którego zaprosił do negocjacji i złożenia dodatkowej oferty (k. 203), a T. J. nawet nie poinformował o jego ofercie, ani nie dał szansy zwiększenia swojej pierwszej propozycji bardzo zbliżonej do oferty ostatecznej P. P..

Działanie Syndyka w tym względzie należy uznać za celowe i ukierunkowane na zbycie lokalu P. P., skoro nie podjął żadnych rozmów z powódką pomimo, że Rada Wierzycieli nakazała mu takie rozmowy. Wynika to wprost z treści protokołu z posiedzenia Rady Wierzycieli z dnia 28 listopada 2006 roku, że „Rada Wierzycieli postanowiła zobowiązać Syndyka do przeprowadzenia dalszych negocjacji cenowych z oferentami oraz przedstawienia ich wyników” (k.16,

234), jak też z protokołu zeznań A. A. w sprawie Ds. 30/07/Sw Prokuratury Okręgowej w Lublinie (k.117). Z tego względu zeznania K. S. jakoby Rada nie zlecała mu tego rodzaju rozmów są niewiarygodne.

Za powyższym stanowiskiem o celowości działania pozwanego przemawia też to, że następnie w dniu 22 grudnia 2006 roku wprowadził w błąd członków Rady Wierzycieli podając im m.in., że powódka nie zmieniła swojej propozycji, podczas gdy w ogóle nie skontaktował się z nią w tej kwestii. Zapis protokołu Rady Wierzycieli z dnia 22 grudnia 2006 roku (k.108) obejmuje szczegółowe wyjaśnienie stanowiska tylko jednego oferenta – P. P., gdyż faktycznie tylko on przedstawił swoje stanowisko i wyjaśnił swoją motywację. Niemniej jednak z zeznań A. A., która brała udział w tym posiedzeniu jako członek Rady wynika, że Syndyk poinformował ich, że negocjacje zostały przeprowadzone (w tym z Panią J. i M.) i żadna ze stron nie zmieniła swojej oferty, z jej wypowiedzi wynika, że podawał także szczegółowo konkretne kwoty, w tym, że powódka zaoferowała 10000 zł (k.117). W wyniku takich informacji Rada wierzycieli zdecydowała o zbyciu lokali, w tym lokalu nr (...) właśnie na rzecz P. P..

Biorąc pod uwagę całokształt stanowiska Rady Wierzycieli, w tym przyznany przez Syndyka zamiar zbycia lokali ich mieszkańcom, należy stwierdzić, że gdyby Syndyk postąpił właściwie, w tym zgodnie z zaleceniem Rady Wierzycieli i przeprowadziłby negocjacje także z powódką T. J., to niewątpliwie zdecydowałaby się ona dołożyć kwotę jeszcze tylko 2000 zł na kupno mieszkania i to ona stałaby się jego właścicielką – Rada wierzycieli dokonałaby wówczas wyboru lokatorki (oferującej taką samą cenę), nie osoby całkiem obcej, w żaden sposób nie związanej z mieszkaniem.

Należy dodać, że powódka dysponowała wówczas środkami umożliwiającymi nabycie lokalu za kwotę co najmniej 12000 zł, gdyż jak wynika z książeczki mieszkaniowej już w 2004 roku stan oszczędności (wraz premią gwarancyjną) wynosił ponad 15000 zł (k.115).

Niewątpliwie wyżej przytoczona postawa Syndyka polegająca na braku poinformowania T. J. i umożliwienia jej kupna mieszkania za kwotę 12000 zł oraz wprowadzeniu w błąd Rady Wierzycieli, naruszała zasady uczciwego obrotu i dobre obyczaje.

Nie było także uzasadnione stanowisko pozwanych jakoby P. P. (rzekomo po zapoznaniu się z ogłoszeniem) chciał nabyć łącznie trzy lokale i to miało przemawiać za wyborem jego oferty. Analiza akt sprawy wskazuje, że pozwany najpierw zdecydowany był na kupno tylko jednego lokalu. W dniu 31 października 2006 roku złożył ofertę nabycia tylko lokalu nr (...) i to za kwotę 23000 zł odpowiadającą jego wartości z bonifikatą przyjętą dla mieszkańców (k.202), a dopiero po kilku tygodniach prawie miesiącu w dniu 20 listopada 2006 roku, kiedy prawdopodobnie uzyskał już dokładniejsze informacje, zdecydował się skorzystać i zadeklarował chęć nabycia kolejnych lokali – nr 10 i 17, ale już za kwoty dużo niższe – 12000 zł i 10000 zł (k.201).

Należy wskazać, że nie można mówić także o dobrej wierze i dobrych intencjach drugiego kontrahenta P. P., którego postępowanie także godziło w zasady moralności, jak też uczciwego obrotu z uwagi na podejmowane próby przekupienia powódki. Mianowicie, jak wskazała powódka, pozwany wraz z kolegą przyszedł do niej do mieszkania, mówiąc, że są od Syndyka i proponując pieniądze w zamian za rezygnację z wykupu mieszkania, poszła z nimi następnie do A. M. (k.394v). Wprawdzie pozwany zaprzeczył temu, ale zeznania powódki i okoliczności przez nią podawane potwierdzają zeznania A. M. (obecnie nie żyjącej) złożone w sprawie karnej 4Ds. 2022/07/S (k.274), która wskazała, że do pani J. przyszło dwóch mężczyzn i namawiali, aby wzięła pieniądze i nie robiła problemów z wykupem mieszkania, ona się wystraszyła i przyszła z nimi do niej, jej proponowali 10000 zł, żeby nie wykupywała mieszkania.

Zawarcie przez pozwanych umowy w powyższych okolicznościach wskazujących na naruszenie reguł etycznego i uczciwego zachowania wobec powódki z naruszeniem jej interesów i dobrych obyczajów powoduje sankcję nieważności umowy określoną w art. 58 § 2 k.c.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok stwierdzając nieważność przedmiotowej umowy z dnia 25 stycznia 2007 roku. Konsekwencją uwzględnienia powództwa jest zmiana rozstrzygnięcia o kosztach z pkt II i III zaskarżonego wyroku i zasądzenie na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 99

k.p.c. od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję w kwocie 2400 zł (wynagrodzenie pełnomocnika).

Z uwagi na uwzględnienie apelacji Sąd Okręgowy zasądził na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. od pozwanych na rzecz powódki jako wygrywającej kwotę 1500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję (300 zł opłaty i 1200 zł wynagrodzenia pełnomocnika).

Na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 300 zł stanowiącą część opłaty do apelacji, od której powódka została zwolniona.