



Sygn. akt IV CSK 445/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

SSN Władysław Pawlak

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa E. M.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego

Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G., K. K.

i M. Z. K.

o ustalenie i nakazanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 5 lutego 2016 r.,

dwóch skarg kasacyjnych pozwanych - Towarzystwa

Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. oraz K.

K. i M. Z. K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 grudnia 2014 r.,

**oddala skargi kasacyjne, zasądza na rzecz powódki od pozwanych kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych w częściach równych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w T. ustalającego, że nieważna jest umowa sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. L. [...] zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, zawarta w dniu 5 kwietnia 2013 r. pomiędzy pozwanymi małżonkami K. a Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółką z o.o. w G.

Ustalił, że powódka od 1986 r. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym w latach 40 na nieruchomości objętej pozwem, której pierwotnym właścicielem była Gmina Miasta G. W 2004 r. administrator nieruchomości, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami spółka z o.o. w G., przeznaczył lokale położone w tej nieruchomości na sprzedaż, a ponieważ żaden z najemców nie wykupił lokali, nieruchomość została wniesiona aportem do pozwanej spółki. W 2012 r. pozwane Towarzystwo przedstawiło najemcom propozycję nabycia całej nieruchomości i wobec nie skorzystania z tej propozycji, została ona sprzedana w dniu 5 kwietnia 2013 r. pozwanym K.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka ma interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. uzasadniony dążeniem do zapobieżenia zmianie jej dotychczasowego statusu najemcy. Odwołując się do art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 255; dalej n.f.p.b.m.) wskazał na ściśle określone ustawą zadania towarzystw budownictwa społecznego (dalej TBS), których katalog nie zawiera obrotu nieruchomościami stanowiącymi ich własność oraz na specyfikę działania TBS i odmienną pozycję najemcy ich lokalu, niż najemców korzystających z lokali u innych wynajmujących. Stwierdził, że gdyby ustawodawca przewidywał możliwość zbycia nieruchomości przez TBS, to kwestia ta musiałaby być uregulowana w ustawie. Odmienne stanowisko prowadziłoby do pogorszenia statusu najemców umożliwiając zmianę zasad ustalania czynszu, wysokości i podmiotu wynajmującego, którym był podmiot realizujący politykę państwa

w zakresie pomocy osobom niezamożnym w zaspokajaniu ich potrzeb życiowych, a którym będzie podmiot działający w warunkach wolnego rynku i nastawiony na maksymalizację zysku. TBS powstały w celu realizacji polityki państwa w tym zakresie, podlegają nadzorowi ministra właściwego do spraw budownictwa jako jedyna spółka wynajmująca lokale. Z zakresu zadań wynika brak możliwości zbywania nieruchomości, która prowadziłaby do zniweczenia celu działalności. Podobne ograniczenie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych, bo wyzbycie się przez nie nieruchomości jest możliwe tylko w wyjątkowym wypadku, takim jak postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub egzekucyjne ale wtedy przepis określa dalszy los lokatorskiego prawa do lokalu, gdy nabywcą nie jest inna spółdzielnia mieszkaniowa (art. 16 u.s.m.).

W toku rozpoznania apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny powziął poważną wątpliwość, którą wyraził przedstawiając Sądowi Najwyższemu pytanie prawne - czy zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne wykracza poza ustawowe granice przedmiotu działalności towarzystwa budownictwa społecznego (art. 27 n.f.p.b.m.) występującego w takiej umowie jako sprzedawca i w związku z tym, czy umowa jest ważna ( 58 § 1 k.c.).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 czerwca 2014 r., III CZP 24/14 (OSNC z 2015 r., nr 3, poz. 32) udzielił odpowiedzi, że zbycie przez TBS nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się wynajmowane lokale mieszkalne, jest niedopuszczalne, chyba że nie wykracza poza granice przedmiotu działalności towarzystwa określone w art. 27 ust. 1 i 2 ustawy.

Sąd Apelacyjny zaakceptował argumenty Sądu pierwszej instancji przyznające powódce interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. i dodał, że sama niezgodność umowy z przepisami prawa powoduje, że powódka ten interes posiada, bo pozytywne rozstrzygnięcie oznacza, że nadal jest najemcą lokalu będącego w zasobach TBS.

Przyjął, że w świetle szeroko przywołanych motywów uchwały, wskazane przez TBS okoliczności w postaci konieczności ponoszenia kosztów remontu przedmiotowego budynku i zbycia starego zasobu mieszkaniowego nie

przynoszącego wpływów czynszowych, generującego straty oraz przeznaczenia uzyskanych środków na budowę kolejnych mieszkań nie prowadzą do stwierdzenia, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zakwalifikowanie przedmiotowej sprzedaży jako czynności związanej z budownictwem mieszkaniowym, o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m.

Przedmiot ich działania wyznacza art. 27 ust. 1 i 2 i zbycie nieruchomości jest dopuszczalne wtedy, gdy mieści się w katalogu uprawnień objętych tym przepisem, a więc gdy będą podstawy do zakwalifikowania sprzedaży jako czynności stanowiącej działanie związane z budownictwem mieszkaniowym, a jednocześnie czynność ta będzie podporządkowana celowi głównemu, jakim jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Zbycie przedmiotowej nieruchomości nie stanowi realizacji tego celu, nawet jeżeli środki finansowe uzyskane w ten sposób będą przeznaczone na budowę innej nieruchomości, bo prowadzi to do wyzbycia się składnika majątkowego przeznaczonego do realizacji celu głównego, jakim jest eksploatacja posiadanych zasobów mieszkaniowych. Dążenie do realizacji celu w postaci budowy domów mieszkalnych nie może być dokonywane z uszczerbkiem dla realizacji celu w postaci eksploatacji dotychczasowych budynków na określonych w ustawie zasadach najmu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wskazane przez pozwanych dowody z umowy spółki i jej akt rejestrowych, które miały potwierdzić możliwość zbywania nieruchomości przez TBS, pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii czy sprzedaż budynku jest dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności jako sprzeczna z ustawą, zwłaszcza że ujawnienie w KRS wadliwego przedmiotu działalności spółki nie rodzi istotnych skutków prawnych i nie konwaliduje nieważnej czynności prawnej. Wniosek dowodowy złożony na rozprawie w dniu 4 grudnia 2014 r. został uznany za spóźniony w świetle art. 381 k.p.c. a jako nietrafne ocenione zarzuty naruszenia art. 28, 29 i 29 a n.f.p.b.m.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wnieśli wszyscy pozwani.

Pozwani K. wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego

rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 189 k.p.c., art. 58 k.c. art. 24 ust. 1 n.f.p.b.m., art. 24 ust. 1 i 2 n.f.p.b.m. i art. 14 § 1 k.s.h. Naruszenie przepisów prawa procesowego wywiedli z uchybienia art. 382 i 381 w zw. z 217 i 227 w zw. z 391 § 1 k.p.c. oraz art. 386 § 4 k.p.c.

Pozwana Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c., art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, art. 27 n.f.p.b.m. i art. 58 § 1 k.c. Uchybienie przepisom postępowania cywilnego wywiodła z naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. i art. 217 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena zarzutów naruszenia przepisów postępowania zmierzających do zakwestionowania sposobu przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie odmowy dopuszczenia dowodów zawnioskowanych przez pozwanych w toku postępowania apelacyjnego możliwa jest po odniesieniu się do zarzutów naruszenia prawa materialnego i ustaleniu, czy okoliczności, które miały być wykazane w sprawie są okolicznościami istotnymi, a więc czy ewentualne naruszenie mogłoby mieć wpływ na wynik sprawy.

Obie skargi zawierają w istocie tożsame zarzuty naruszenia prawa materialnego, co uzasadnia łączne odniesienie się do argumentów skarżących.

Zagadnienie interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. zostało przesądzone w toku rozpoznania przedstawionego zagadnienia prawnego przez Sąd Najwyższy i to stanowisko jest wiążące z mocy art. 398<sup>20</sup> k.p.c. dla Sądu Najwyższego w niniejszym postępowaniu kasacyjnym. Brak interesu prawnego czyniłby bowiem zbędnym rozstrzygnięcie zagadnienia, które nie miałyby żadnego znaczenia dla wyniku sprawy, skoro powództwo podlegałoby oddaleniu z tej przyczyny.

Związanie dotyczy także wykładni art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a więc tego, że zbycie przez TBS nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się

wynajmowane lokale mieszkalne, jest niedopuszczalne, chyba że nie wykracza poza granice przedmiotu działalności towarzystwa określone w art. 27 ust. 1 i 2 ustawy.

Zasadą jest zatem niedopuszczalność zbycia takiej nieruchomości, a wyjątkiem jej zbycie i to tylko wtedy, gdy pozostaje ono w granicach przedmiotu działalności towarzystwa, a więc gdy mieścić się będzie w pojęciu „innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym”, o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 5. Analiza, czy sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność TBS jest dopuszczalna, musi więc zostać dokonana odrębnie w każdym przypadku, bo poza nie budzącą wątpliwości dopuszczalnością zbycia w toku postępowania egzekucyjnego, likwidacyjnego czy upadłościowego, zbycia innemu TBS lub spółdzielni mieszkaniowej lub zbycia niezabudowanej nieruchomości z przeznaczeniem uzyskanych środków na wybudowanie budynku z lokalami na wynajem, konkretne okoliczności dotyczące nieruchomości, stron umowy i przyczyn sprzedaży będą decydujące dla jego oceny jako pozostającego lub nie w granicach przedmiotu działalności.

W niniejszej sprawie zagadnienie dotyczy dopuszczalności zbycia na rzecz osoby fizycznej nieruchomości stanowiącej własność TBS, zabudowanej budynkiem z lokalami na wynajem i nie wybudowanej z kredytu preferencyjnego, jeżeli uzyskane środki zostaną przeznaczone na wybudowanie nowego budynku z lokalami na wynajem.

Treść art. 27 ust. 1 i 2 n.f.p.b.m. nie daje wprost odpowiedzi i rozstrzygnięcie wymaga sięgnięcia do wykładni funkcjonalnej i celowościowej, przy czym zważywszy na wyjątkowość dopuszczalności zbycia nieruchomości przez TBS nie jest dopuszczalna wykładnia rozszerzająca.

Pozwane TBS jest spółką prawa handlowego ale utworzoną na podstawie przepisów Rozdziału IV n.f.p.b.m. przez wspólników Gminę G. i Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami spółkę z o.o., a więc podmioty samorządowe, w których zakresie działania, określonym ustawowo, leży zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego jako zadania własnego. Nie jest ono spółką komunalną z uwagi na

udział niewielkiego procentu kapitału pozasamorządowego, poza udziałem Gminy, w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Nieruchomościami lecz oba te podmioty wykonują zadania określone ustawowo z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego, zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty i zadania dotyczące zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy. Towarzystwo nie należy wprowadzić do struktury samorządowej ale sposób jego utworzenia przez jednostkę samorządu terytorialnego i spółkę, w której ta jednostka jest dominującym współnikiem, wskazuje na silne powiązanie i zależność od tej struktury.

Towarzystwo działa na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i jest obowiązane działać na zasadach w niej określonych, a więc realizować zamierzony przez ustawodawcę cel, którym jest wspieranie budownictwa socjalnego i popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania w zakresie przedmiotu działania określonego w art. 27. Wspieranie budownictwa socjalnego przejawia się w stworzeniu takiego modelu, w którym spółka prawa handlowego (z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjna) albo spółdzielnia mieszkaniowa działa wyłącznie w granicach określonych ustawowo tj. buduje lub nabywa domy mieszkalne i wynajmuje lokale na zasadach określonych ustawą a w określonych przypadkach może te lokale wyodrębnić lub sprawuje zarząd tymi nieruchomościami lub nie stanowiącymi jej własności. Ograniczenie wysokości czynszu ma na celu wynajem lokali przez osoby niezamożne, które nie są w stanie wynająć lokalu na wolnym rynku. Towarzystwo budownictwa społecznego działa *non profit* - uzyskiwane dochody są przeznaczane wyłącznie na działalność statutową i nie mogą być przeznaczane do podziału między współników (art. 24 ust. 2 n.f.p.b.m.). Fakt, że jako jedną z form podmiotu zinstytucjonalizowanego uprawnionego do wykonywania celu ustawowego ustawodawca przewidział spółkę prawa handlowego nie zmienia ani zasad ani celu działania.

Towarzystwo budownictwa mieszkaniowego jako właściciel nieruchomości może, co do zasady, korzystać z niej zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i w tych granicach nią rozporządzać (art. 140 k.c.). Kwestia ograniczenia prawa własności towarzystwa w aspekcie art. 64 Konstytucji była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 6 czerwca 2014 r.,

III CZP 24/14, który wskazał na konflikt pomiędzy prawem właściciela do rozporządzania prawem własności i ograniczeniem tego prawa przez zakaz jej zbycia, jednak po analizie przepisów n.f.p.b.m. oraz innych ustaw regulujących pozycję prawną najemcy, ograniczenie to uznał za dopuszczalne.

Ograniczeniu rozporządzenia nieruchomością przez jej zbycie nie sprzeciwia się art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, bo zważywszy na wskazane wyżej cele omawianej ustawy jest ono dopuszczalne z uwagi na konieczność realizowania interesu publicznego w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Wbrew twierdzeniu skarżącej, ograniczenie prawa zbycia nieruchomości nie czyni jednak prawa własności niezbywalnym, bo zbycie jest możliwe w określonych przypadkach. Z tej przyczyny powołanie się na treść art. 14 k.s.h. i zasadę, że przedmiotem aportu może być tylko prawo zbywalne, nie może odnieść zamierzonego skutku. Pozwane Towarzystwo jest spółką prawa handlowego, do której stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu spółek handlowych (art. 23 ust. 2 n.f.p.b.m.). Odpowiednie stosowanie oznacza, że spółka taka działa na podstawie przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i szczególne zasady działania spółek prawa handlowego określone w tej ustawie wyłączają w tym zakresie przepisy kodeksu spółek handlowych. Dotyczy to przeznaczenia dochodów, zasad powoływania rady nadzorczej, określenia nazwy spółki, ograniczenia przedmiotu jej działania czy zasad wynajmu lokali mieszkalnych. Odwoływanie się zatem do zasad działania spółek prawa handlowego działających wyłącznie na podstawie kodeksu spółek handlowych nie uwzględnia statusu prawnego towarzystw budownictwa społecznego. Z tej też przyczyny wpisanie prawa zbycia nieruchomości jako przedmiotu działania do umowy spółki, a następnie do rejestru spółek handlowych pozostaje irrelewantne, a zwłaszcza nie daje pozaustawowego uprawnienia do zbycia nieruchomości w sytuacji nie objętej art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m. Błędnie również skarżący powołują się na naruszenie art. 24 ust. 1 n.f.p.b.m., bo umowa lub statut towarzystwa mogą, zgodnie z tym przepisem określić obszar, na którym prowadzona jest działalność, a nie przedmiot tej działalności.

Zasadniczym przedmiotem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również



nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w wyniku której powstaną lokale mieszkalne. Pozostały przedmiot działania związany jest z przeprowadzaniem remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmowaniem lokali użytkowych i sprawowaniu na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami nie stanowiącymi własności towarzystwa lub nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność (art. 27 ust. 1 i 2 pkt 1 - 4a). Przedmiot działalności nie obejmuje obrotu nieruchomością polegającego na nabywaniu nieruchomości zabudowanych budynkami z lokalami mieszkalnymi na wynajem i sprzedawaniu ich za korzystniejszą cenę albo na sprzedaży domów mieszkalnych w złym stanie technicznym pozostających w zasobach towarzystwa w celu uzyskania środków na budowę nowych domów mieszkalnych. Takie unormowanie czyni w pełni zrozumiałym nie zamieszczenie przez ustawodawcę w ustawie zakazu zbycia lub ograniczenia zbycia nieruchomości przez TBS. Celem ustawodawcy nie było bowiem stworzenie podstawy prawnej do zbywania przez jednostki samorządu terytorialnego i towarzystwa nierentownych domów mieszkalnych stanowiących ich własność, lecz ich prawidłowe zarządzanie i zapewnienie niezamożnym najemcom stabilnej sytuacji prawnej. O ile bowiem wniesienie aportem takiej nieruchomości przez gminę do TBS nie zmienia sytuacji prawnej najemców, bo zarówno gmina, jak i TBS są zobowiązane do realizowania celów ustawowych z wyłączeniem zasad obowiązujących na wolnym rynku, o tyle jej zbycie podmiotowi nie wymienionemu w art. 23 ust. 1 n.f.p.b.m. zmienia pozycję najemcy, skoro w miejsce wynajmującego podmiotu zinstytucjonalizowanego działającego w ramach wyznaczonych ustawą *i non profit*, wchodzi wynajmujący nie zobowiązany do przestrzegania celu ustawowego i działający w warunkach wolnego rynku. Pamiętać trzeba bowiem, że taki najemca musi spełniać warunki określone w art. 30 n.f.p.b.m., a więc jest słabszy ekonomicznie i podlega ochronie ustawowej. Odesłanie zawarte w art. 33 n.f.p.b.m. do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i przepisów Kodeksu cywilnego o najmie dotyczy jedynie spraw

nie uregulowanych w rozdziale IV ustawy w zakresie stosunku najmu pomiędzy towarzystwem a najemcą.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje, czy dom mieszkalny z lokalami na wynajem został wybudowany z kredytu czy wszedł do zasobu mieszkaniowego towarzystwa w inny sposób; istotne jest, że stanowi własność towarzystwa budownictwa mieszkaniowego i został objęty wskazanymi wyżej celami ustawodawcy. Z tej też przyczyny nie mogą przełamać zasady niedopuszczalności zbycia nieruchomości pozostającej w zasobach TBS przytoczone przez skarżącego argumenty dotyczące kwestii finansowych związanych z zarządzaniem takimi nieruchomościami. Art. 28 ustawy pozwala na ustalenie czynszów w takiej wysokości, by ich suma pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów. Jeżeli towarzystwo nabywa nieruchomość, to jej stan jest jej znany, a jeżeli jak twierdzi skarżący, pozycja najemcy po zbyciu się nie zmieni, to nie jest zrozumiałe nabycie takiej nieruchomości, przynoszącej wyłącznie straty, przez osobę fizyczną, która będzie musiała pokrywać je wobec tego z własnego majątku. Wbrew twierdzeniom skarżących, zmienia się pozycja najemcy, skoro w miejsce wynajmującego podmiotu zinstytucjonalizowanego działającego w ramach wyznaczonych ustawą i *non profit*, wchodzi wynajmujący nie zobowiązany do przestrzegania celu ustawowego i działający w warunkach wolnego rynku.

Reasumując, zbycie przez TBS osobie fizycznej budynku wielomieszkaniowego z lokalami na wynajem, w celu przeznaczenia uzyskanych środków na budowę innego budynku, nie jest dopuszczalne jako pozostające poza zakresem przedmiotu działania określonego w art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m.

Sprzedaż prowadzi do wyzbycia się substancji mieszkaniowej stanowiącej podstawę działania TBS, a w przedmiocie działalności towarzystwa nie mieści się działalność o charakterze obrotu nieruchomościami lokalowymi nabywanymi od gminy w formie wniesienia wkładu do spółki i sprzedawanymi osobom fizycznym. Prowadzenie działalności na podstawie ustawy nie może być środkiem do pozbywania się przez gminy i towarzystwa starego zasobu mieszkaniowego oraz sposobem uzyskiwania środków finansowych na budowę nowych budynków - w sposób oczywisty bardziej opłacalnych, bo z możliwością wyodrębnienia lokali,

zwłaszcza że jak wynika z dokumentów dołączonych przez skarżących stało się to stałą praktyką pozyskiwania środków finansowych.

Zakwalifikowanie przedmiotowej umowy sprzedaży jako czynności nie stanowiącej działania związanego z budownictwem mieszkaniowym (art. 27 ust. 2 pkt 5 n.f.p.b.m. czyni niezasadnymi zarzuty naruszenia przepisów postępowania, jako że nie mogły one mieć wpływu na wynik sprawy.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w zw. z § 5 i § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

kc