

## UCHWAŁA

Dnia 19 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z wniosku Małgorzaty Kingi U. i Bartosza Tadeusza Ś.  
przy uczestnictwie Katarzyny B.  
o wpis prawa własności,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym  
w dniu 19 marca 2010 r.,  
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.  
postanowieniem z dnia 27 października 2009 r., sygn. akt II Ca 710/09,:

„Czy w przypadku zawarcia umowy zamiany i darowizny, której przedmiotem jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu przysługuje - w świetle art. 17<sup>2</sup> ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, ze zm.) - prawo pierwokupu?”

podjął uchwałę:

**W przypadku zawarcia umowy zamiany, której przedmiotem jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu nie przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 17<sup>2</sup> ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.).**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 28 maja 2009 r. oddalił wniosek Małgorzaty - Kingi U. i Bartosza - Tadeusza Ś. o wpis w dziale II księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że Bartosz – Tadeusz Ś. był współuprawniony w 1/2 części do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Małgorzacie – Kindze U. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu. Wnioskodawcy zawarli bezwarunkową umowę, mocą której Bartosz – Tadeusz Ś. zamienił przysługujący mu udział na udział w 1/2 części prawa dotychczas przysługującego Małgorzacie – Kindze U., nadto Małgorzata – Kinga U. darowała Bartoszowi – Tadeuszowi Ś. pozostały jej udział w spółdzielczym prawie do lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego umowa zobowiązująca do zamiany udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu powinna zostać zawarta pod warunkiem, że osoba współuprawniona nie wykona prawa pierwokupu. Umowa bezwarunkowa jest nieważna.

Przy rozpoznaniu apelacji wnioskodawców od powyższego postanowienia Sądowi Okręgowemu w S. nasunęło się zagadnienie prawne, sformułowane w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z dniem 15 stycznia 2003 r. do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został dodany art. 17<sup>2</sup>, z którego ustępu 6 wynika, że zbywalne jest nie tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lecz również udział w takim prawie. Przepis ten stanowi także, że pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych w zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień mamy niezgodnie rzeczywistością jest nieważna.

Z uwagi na użycie przez ustawodawcę pojęcia zbycia mogłoby się pozornie wydawać, że prawo pierwokupu dotyczy nie tylko umowy sprzedaży, ale wszystkich przypadków przeniesienia udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na podstawie jakiegokolwiek umowy, także na podstawie umowy zamiany. Nie można jednakże abstrahować od tego, że istota prawa pierwokupu, sposób jego wykonania i skutki określone zostały w przepisach kodeksu cywilnego (art. 596-602). Kodeksowy model prawa pierwokupu jest ściśle związany z umową sprzedaży. Stosownie do art. 596 k.c. jeżeli ustawa lub czynność prawa zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie natomiast z art. 600 § 1 k.c. przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między uprawnionym a zobowiązanym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma szczególnych przepisów regulujących sposób wykonania prawa pierwokupu i jego skutki, zatem zastosowanie ma art. 600 § 1 k.c. Przepis ten odnosi się wprost do umowy sprzedaży. Do umowy zamiany nie mógłby być stosowany nawet przez analogię, ze względu na brak przedmiotu świadczenia wzajemnego po stronie uprawnionego do pierwokupu. Zamiana dotyczy prawa do rzeczy oznaczonej co do tożsamości i przedmiotem świadczenia wzajemnego dysponuje wyłącznie osoba trzecia. O ile więc by przyjąć, że na podstawie art. 17<sup>2</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo pierwokupu przysługuje nie tylko w razie umowy sprzedaży udziału we własnościowym prawie do lokalu, ale również w przypadku zamiany, prawo to byłoby niewykonalne. Nie sposób przypisać ustawodawcy zamiaru ustanowienia niewykonalnego prawa pierwokupu, które w istocie nie byłoby żadnym prawem. Prowadzi to do wniosku, że w art. 172 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posłużono się/ nieprecyzyjnie pojęciem zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W rzeczywistości nie chodzi w tym przepisie o umowę zbycia, lecz tylko i wyłącznie

o umowę sprzedaży. Tylko przy tej umowie można mówić o prawie pierwokupu. Przy zamianie prawo pierwokupu nie powstaje.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale.

/tp/