



Sygn. akt I CSK 242/10

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

Dnia 3 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Michała C.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "P." w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2011 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 2 listopada 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz strony  
pozwanej kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset) tytułem zwrotu  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 lutego 2009 r. oddalił powództwo Michała C. wniesione przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej P. w W. o ustalenie nieważności lub ewentualnie bezskuteczności postanowień § 2 ust. 3 i 4 umowy dotyczącej finansowania kosztów budowy i warunków uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego zawartej przez strony w dniu 4 września 1995 r., a także § 3a i § 4 ugody zawartej w tym zakresie przed Sądem Wojewódzkim w dniu 6 maja 1997 r. oraz zobowiązanie strony pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu na rzecz powoda.

Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie umowy z dnia 4 września 1995 r. strona pozwana zobowiązała się do przydzielenia powodowi lokalu mieszkalnego na zasadach własnościowego prawa do lokalu w ramach inwestycji finansowanej ze środków własnych powoda, ubiegającego się o to w ramach zamiany lokali, po spełnieniu przez powoda warunków określonych w umowie. W umowie określono między innymi harmonogram wpłat na finansowanie kosztów budowy i planowaną wysokość wkładu budowlanego. Jako jedną z podstaw rozwiązania umowy wskazano niewykonanie obowiązku oddania do dyspozycji spółdzielni lokalu dotychczas zajmowanego przez powoda. W ugodzie sądowej zawartej przez strony w dniu 6 maja 1997 r. strony przyjęły, że pozwana spółdzielnia cofnie swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy z powodem i umowa z dnia 4 września 1995 r. zostanie zrealizowana w ten sposób, że powód zrzeknie się na rzecz spółdzielni i przekaże jej do dyspozycji lokal mieszkalny nr 69 przy ul. B.[...], a strona pozwana udostępni powodowi, celem przeprowadzenia prac wykończeniowych, lokal nr 5 przy ul. S.[...], a po zwróceniu przez powoda lokalu przy ul. B. wyda przydział na mieszkanie przy ul. S. Strony ustaliły również, że za zwrócony lokal powód otrzyma równowartość własnościowego prawa do lokalu określoną na warunkach przewidzianych przez statut oraz określiły termin wypłaty tej należności i zwrotu mieszkania przez powoda. W wykonaniu zawartej ugody strona pozwana udostępniła powodowi lokal mieszkalny przy ul. S., natomiast powód nie oddał do jej dyspozycji lokalu przy ul. B.

W ocenie Sądu Okręgowego postanowienia § 2 ust. 3 i 4 umowy z dnia 4 września 1995 r. nie były sprzeczne z treścią obowiązującego wówczas art. 212 i 223 prawa spółdzielczego. Natomiast okoliczność, że po uchyleniu art. 206 prawa spółdzielczego możliwe było posiadanie więcej niż jednego lokalu, o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie wyłączało możliwości ograniczenia tego uprawnienia w drodze umowy. Niedopuszczalne byłoby jedynie narzucenie przez spółdzielnię z góry obowiązku pozostawienia do dyspozycji spółdzielni dotychczasowego lokalu w przypadku uzyskania prawa do nowego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocenę w tym zakresie należało odnieść odpowiednio także do postanowień ugody sądowej zawartej przez strony. Brak było także podstaw do stwierdzenia bezskuteczności wskazanych wyżej postanowień umowy i ugody oraz uwzględnienia żądania powoda odnośnie złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda własnościowego prawa do lokalu nr 5 przy ul. S. w sytuacji, gdy powód nie wykonał obowiązku polegającego na zrzeczeniu się dotychczas zajmowanego lokalu na rzecz spółdzielni.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 2 listopada 2009 r. oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, z wyjątkiem oceny charakteru przepisu art. 223 § 1 prawa spółdzielczego. Uznał, że inaczej niż przyjął to Sąd Okręgowy, ma on charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Nie zmieniło to jednak oceny zasadności żądań pozwu, w tym, w odniesieniu do żądania zobowiązania strony pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr 5 i garażu przy ul. S.[...], które Sąd Okręgowy ocenił wadliwie jako żądanie ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pomijając, że tak zostało ono ostatecznie sprecyzowane przez powoda.

Skarga kasacyjna powoda została oparta o obie podstawy określone w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji, art. 382 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 i art. 193 § 1 k.p.c., art. 7 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 212, art. 223 § 1, art. 226 § 1 oraz art. 18 Prawa spółdzielczego, art. 65 k.c., art. 487 § 2 k.c., art. 385<sup>2</sup> § 1 k.c. oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz

poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji powoda.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie były uzasadnione zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Brak było podstaw by przyjąć, że ugoda sądowa została zawarta przez strony sprzecznie z art. 223 k.p.c. w oparciu o stwierdzenie, że później odmówiono jej nadania klauzuli wykonalności. Możliwość zawarcia ugody nie jest bowiem uzależniona od wymogu uznania jej za tytuł egzekucyjny, podlegający przymusowemu wykonaniu po zaopatrzeniu go w klauzulę wykonalności. Nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny zarzutów apelacji wskazanych przez powoda, dotyczących błędnego zakwalifikowania przez Sąd pierwszej instancji treści żądania pozwu zmienionego przez powoda, nie dawało z kolei podstaw do stwierdzenia, że został z tego powodu naruszony art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 193 § 1 k.p.c., co spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy. Sąd Apelacyjny zasadnie podkreślił, że przy braku podstaw do kwestionowania skuteczności umowy i ugody sądowej zawartych przez strony, żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu nie zasługiwało na uwzględnienie z tych samych przyczyn, co żądanie ustanowienia na rzecz powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Istnienie uprawnienia do uzyskania garażu było zaś uzależnione od zasadności żądania nakazania spółdzielni złożenia oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Powoływanie się przez powoda na fakt, że inne osoby uzyskały w pozwanej spółdzielni tego rodzaju prawa majątkowe, których dochodzi powód, nie jest natomiast wystarczające do stwierdzenia, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji, w wyniku nieprzestrzegania zasady równego traktowania wobec prawa, bezstronnego sądu i równego traktowania stron postępowania.

Nieuzasadnione były również zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sąd Apelacyjny, wbrew twierdzeniom skarżącego, nie przyjął, aby umowa zawarta przez strony w dniu 4 września 1995 r. była umową zamiany. Sąd Apelacyjny podzielił jedynie ustalenia Sądu pierwszej instancji wskazujące, że powyższa

umowa została zawarta na podstawie wniosku powoda ubiegającego się o przydział nowego lokalu w ramach zamiany, co nie uzasadniało zarzutu naruszenia art. 65 k.c. Jej treść odpowiadała konstrukcji tzw. „spółdzielczej zamiany mieszkań”, która nie została uregulowana na drodze ustawowej. W dacie zawarcia przez strony umowy regulującej zasady przydziału powodowi nowego lokalu art. 212 Prawa spółdzielczego nie wykluczał możliwości zawarcia tego rodzaju umowy w trybie spółdzielczej zamiany mieszkań, mimo uchylenia art. 206 Prawa spółdzielczego, który wyłączał możliwość dysponowania więcej niż jednym spółdzielczym lokalem mieszkalnym. Przepis ten nie został zatem naruszony przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Apelacyjny przyjął zasadnie, że zasada zbywalności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wyrażona w art. 223 § 1 Prawa spółdzielczego, nie została naruszona w wyniku zawarcia przez strony umowy, na podstawie której powód zobowiązał się do przekazaniu swojego lokalu na rzecz spółdzielni, co rodziło po stronie spółdzielni jedynie obowiązek zwrotu wkładu, którego wysokość regulowały postanowienia statutu. Stanowiło to formę rozporządzenia prawem należącym do powoda, dopuszczalną w świetle obowiązujących w tym czasie przepisów prawa spółdzielczego.

Sąd Apelacyjny, wbrew twierdzeniu skarżącego, nie przyjął aby pozwana spółdzielnia miała prawo obciążenia powoda nie tylko obowiązkiem pokrycia w pełni kosztów budowy lokalu przy ul. S. ale również obowiązkiem przekazania na jej rzecz lokalu będącego w dyspozycji powoda. Stwierdził on wyraźnie, że uprawnienie spółdzielni w tym zakresie było wynikiem umowy zawartej przez strony. Stanowisko to nie było zatem wynikiem dokonania przez Sąd błędnej wykładni art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego. Ocena ta dotyczy odpowiednio zarzutu błędnej wykładni art. 18 Prawa spółdzielczego na skutek rzekomego przyjęcia przez Sąd, że pozwana spółdzielnia miała prawo zobowiązać niektórych członków do pokrycia jedynie kosztów budowy przypadających na ich lokale, a innych - w tym powoda- dodatkowo do oddania spółdzielni dotychczas posiadanego lokalu.

Brak jest także podstaw by uznać za trafny zarzut naruszenia art. 487 § 2 k.c. Zasada ekwiwalentności świadczeń w umowach wzajemnych nie została przez

Sąd Apelacyjny zinterpretowana błędnie z tego powodu, że uznał on za dopuszczalne postanowienia umowne zobowiązujące powoda nie tylko do pokrycia kosztów budowy nowego lokalu, ale również do zwrotu dotychczas zajmowanego lokalu, z uwzględnieniem kwoty przypadającej powodowi z tego tytułu. Sąd Apelacyjny podkreślił, że powód takie warunki rozliczenia przyjął w sposób dobrowolny i w pełni świadomy, uznając je za korzystne, przy uwzględnieniu możliwości zmiany warunków mieszkaniowych także w inny sposób. Z tych samych względów nie można przyjąć, że pozwana spółdzielnia uzyskała rażąco nieuzasadnione korzyści, poprzez możliwość późniejszego zbycia lokalu zwróconego przez powoda za cenę wyższą niż kwota wypłacona powodowi.

Sąd Apelacyjny nie wyraził oceny, że strony miały nieograniczoną swobodę zawarcia umowy i ukształtowania jej treści. Z tego powodu nie mógł zatem naruszyć art. 353<sup>1</sup> k.c. Sąd ten stwierdził jedynie, że w ramach swobody kontraktowej powód mógł zobowiązać się skutecznie do przekazania spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego, mimo uchylecia art. 206 Prawa spółdzielczego i nieobowiązywania zakazu dysponowania przez członka spółdzielni więcej niż jednym lokalem. Podkreślił przy tym wyraźnie, że tego rodzaju obowiązek obciążający powoda nie mógłby wynikać z postanowień statutu. Stanowisko to nie jest zatem sprzeczne z oceną wyrażoną w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2002 r., I CKN 1184/99, powoływanym przez skarżącego, zgodnie z którą statut spółdzielni nie może nakładać na członka obowiązku pozostawienia do dyspozycji spółdzielni zajmowanego dotąd lokalu w przypadku uzyskania w tej spółdzielni innego mieszkania w wyniku realizacji umowy przewidującej finansowanie przez członka spółdzielni pełnych kosztów jego budowy.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c.

