

Sygn. akt II CKN 1013/98

W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2000 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - Marian Kocon (spraw.)

Sędziowie: SN - Elżbieta Skowrońska – Bocian

SN - Zbigniew Strus

Protokolant: Anna Banasiuk

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2000 r.

na rozprawie sprawy z powództwa E. K., [...]

przeciwko [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w Ł.

o ustalenie wypowiedzenia umów najmu za bezskuteczne,

na skutek kasacji powodów

od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Ł.

z dnia 17 czerwca 1998 r., sygn. akt III Ca [...]

**oddala kasację i zasądza od powodów na rzecz pozwanej
Spółdzielni 150 zł (sto pięćdziesiąt) z tytułu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

U Z A S A D N I E N I E

Powodowie, zajmujący tzw. pracownie artystyczne /plastyczne/ znajdujące się w zasobach [...] Spółdzielni Mieszkaniowej „[...]” w Ł., wystąpili z powództwem przeciwko tej Spółdzielni, według ostatecznie sprecyzowanego określenia pozwu, o ustalenie *wypowiedzenia umów najmu tych pracowni za bezskuteczne wobec nich*. W istocie zaś rzeczy domagali się ustalenia, że prawo do tych pracowni przysługuje im nadal.

Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 29 listopada 1996 r. oddalił powyższe żądanie powodów. Sąd ten ustalił, że zgodnie z umowami z dnia 1 stycznia 1983 r. poprzedniczka prawna pozwanej oddała powodom w użytkowanie bliżej określone pomieszczenia z przeznaczeniem na wykonywanie działalności artystycznej /plastycznej/, nazwane lokalami użytkowymi. Umowy te zostały zawarte na czas nieoznaczony, przy czym w § 10 zastrzeżono prawo ich rozwiązania na rzecz każdej ze stron po „uprzednim pisemnym *wymówieniu* w okresie jednego miesiąca”. Na gruncie tych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że prawo pozwanych do tych pracowni ustało w rezultacie jego skutecznego wypowiedzenia przez pozwaną Spółdzielnię.

Zarówno ustalenia Sądu I instancji, jak i jego rozważania prawne zostały przez Sąd Wojewódzki uznane za prawidłowe, toteż apelacja wnioskodawcy została wyrokiem tegoż Sądu, z dnia 17 czerwca 1998 r., oddalona.

W kasacji wniesionej od tego wyroku Sądu Wojewódzkiego pełnomocnik wnioskodawcy zarzucił obrazę prawa materialnego - art. 58 § 2 k.c., i wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę w przytoczonych granicach kasacji (art. 393¹¹ k.p.c.), Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niepodobna tu nie zauważyć, że zwyczaj przydzielania pomieszczeń, o jakie chodzi w sprawie w działalności spółdzielni mieszkaniowych był w dość rozpowszechniony, mimo że ani dawna ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 ze zm.), obowiązująca w dacie ich udostępnienia skarżącym, ani obecnie obowiązująca ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) tej materii nie regulowały. Regulowały ją czynności prawne, w tym i umowy w granicach prawa (art. 56 i obecnie art. 353¹ k.c.).

Skarżący zarzucając, że pozbawienie ich praw do przydzielonych lokali, o których mowa jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego /art. 58 § 2 k.c./ pomijają, iż owe prawa wynikają z umów zawartych w 1983 r. z pozwaną Spółdzielnią /jej poprzedniczką prawną/. Postanowienia § 10 tych umów przyznają natomiast pozwanej Spółdzielni możliwość ich wypowiedzenia z zachowaniem jedynie jednomiesięcznego terminu. Uprawnienie to nie zostało w żadnym z postanowień wymienionych umów ograniczone lub wyłączone. Skarżący zaś nawet nie twierdzą, że te umowy, w tym przytoczony zapis, w oparciu o który je wypowiedziano, są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Tak samo obojętna jest dla oceny naruszenia zasad współżycia społecznego podnoszona w kasacji okoliczność, że skarżący spłacali kredyt bankowy zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy przydzielonych im lokali. Skarżący bowiem obowiązani byli do tej spłaty z mocy § 2 umowy i art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe [(jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z zm.) uchylonego przez ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (art. 67 pkt. 2 tej ustawy)].

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uznał kasację za nieusprawiedliwioną i orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹² k.p.c.

aw

er