



Sygn. akt II CSK 16/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa W. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej

"J." z siedzibą w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 1 września 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka - W. M. wnosila o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „J.” w P. kwoty 3.039.310 zł obejmującej zwrot wartości wygasłego własnościowego prawa lokalowego w odniesieniu do dwóch lokali użytkowych, znajdujących się w budynku należącym do pozwanej spółdzielni. W związku z pożarem w tym budynku prawo to wygasło i powódka powinna otrzymać należność stanowiącą wartość rynkową tego prawa. Powódka wywodziła roszczenie z art. 17¹ ust. 1, 2 i art. 47¹¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej - „u.s.m.”).

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej spółdzielni na rzecz pozwanej kwotę 2.630.630 zł z odsetkami, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo, ustalając następujący stan faktyczny.

Powódka nabyła w pozwanej Spółdzielni dwa własnościowe prawa do lokalu użytkowego (w 2002 i 2005 r.). W październiku 2002 r. przyjęta została w poczet członków Spółdzielni. W dniu 4 czerwca 2006 r. wybuchł pożar w pawilonie handlowym, w którym znajdowały się dwa lokale użytkowe; w wyniku pożaru zniszczeniu uległa większa część budynku, w tym też należące do powódki lokale. W karnym postępowaniu przygotowawczym ustalono, że do pożaru doszło na skutek działania sił przyrody, tj. wystąpienia siły wyższej. Przed wystąpieniem z pozwem powódka bezskutecznie żądała od Spółdzielni ustanowienie odrębnej własności lokalu, a także żądała odbudowy zniszczonego obiektu handlowego.

Sąd Okręgowy przyjął, że spółdzielcze własnościowe prawo do dwóch lokali wygasło w dniu 4 czerwca 2006 r. w wyniku zniszczenia części budynku. Do chwili pożaru obowiązywał przepis art. 17¹ u.s.m. określający obowiązki stron umowy o ustanowienie omawianego prawa rzeczowego. Według Sądu Okręgowego, roszczenie powódki znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 17¹¹ u.s.m., zgodnie z którym w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość tę biegły ocenił na kwotę 2.630.630 zł i taka kwota została zasądzona na rzecz powódki. W ocenie

Sądu Okręgowego, przepis art. 17¹¹ u.s.m. nie wyklucza skuteczności wynikającego z niego roszczenia także w razie fizycznego zniszczenia budynku.

Sąd Apelacyjny uwzględnił częściowo apelację pozwanej spółdzielni i zmniejszył zasądzoną od niej kwotę do sumy 378.232,07, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo i apelację (pkt I i II wyroku). W ocenie sądu drugiej instancji, podstawą roszczenia powódki nie mógł być przepis art. 17¹¹ u.s.m., ponieważ uzależnia on skuteczność tego roszczenia od fizycznego bytu lokalu objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Natomiast właściwą podstawą prawną żądania powódki mogły być przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), skoro pozwana Spółdzielnia otrzymała świadczenia odszkodowawcze od ubezpieczyciela w związku z pożarem jej budynku. Po odjęciu od kwoty uzyskanego odszkodowania wydatków na usunięcie skutków pożaru, kwota 384.538,50 zł stanowi już bezpodstawne wzbogacenie w majątku pozwanej kosztem m.in. majątku powódki i podlega zwrotowi na podstawie art. 405 k.c. W związku z tym, że w spalonym budynku znajdował się jeszcze lokal należący do innego członka spółdzielni (o pow. 14,3 m²), a powódce przypadała powierzchnia stanowiąca ok. 98,36% całej powierzchni wszystkich lokali, w takim też stosunku powinna być rozdzielona wspomniana kwota bezpodstawnego wzbogacenia między powódką i innego członka Spółdzielni. W konsekwencji Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej kwotę 378.232,07 zł, tj. 98,36 % od sumy 384.538.50.

W skardze kasacyjnej powódki podnoszono zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 17¹¹ ust. 1 u.s.m. i w zw. z art. 12 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 125, poz. 878), art. 17¹¹ u.s.m. w zw. z art. 2 ust. 4 u.s.m., art. 5 u.s.m. w zw. z art. 4 u.s.m. i w zw. z art. 417 k.c., art. 1 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 355 § 1 i § 2 k.c. wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony w pkt I i III. Skarżąca wносиła o uchylenie tego wyroku w części zaskarżonej i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie – o jego uchylenie i przekazanie spawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istotnie Sąd Apelacyjny tego wyrażnie nie zaznaczył, ale konsekwencje prawne pożaru w pawilonie handlowym w zakresie ewentualnego roszczenia

przewidzianego w art. 17¹¹ u.s.m. mogły być rozważane przy uwzględnieniu brzmienia tego przepisu w dniu 4 czerwca 2006 r. (Dz.U. nr 2005, nr 122, poz. 1024). Zgodnie z tym przepisem, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Podnosząc naruszenie przez Sąd Apelacyjny tego przepisu w różnych konfiguracjach z różnymi innymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pkt 3 – 6 skargi), strona skarżąca stara się bronić stanowiska, że dla prawnego powstania roszczenia wynikającego z art. 17¹¹ zd. pierwsze u.s.m. (w brzmieniu poprzednim i obecnym) nie jest niezbędne istnienie fizyczne lokalu użytkowego, będącego substratem ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego prawa do lokalu.

Stanowisko takie nie może być uzasadnione.

Wykładni takiej przeczy już sama treść art. 17¹¹ u.s.m. i prawna konstrukcja omawianego prawa rzeczowego. W przepisie tym wyraźnie chodzi o sytuację, w której własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej, gaśnie jako prawo na rzeczy cudzej a spółdzielnia (właściciel budynku obciążonego tym prawem) może po wygaśnięciu prawa dysponować (rozporządzać) przedmiotem wygasłego prawa w formie dostępnej każdemu właścicielowi. Dysponowanie (rozporządzenie) także może odnosić się tylko do istniejącego przedmiotu (rzeczy, art. 45 k.c.), a byłemu uprawnionemu służy odpowiedni ekwiwalent stanowiący „wartość rynkową tego prawa”. Ponadto w art. 17¹¹ ust. 3 u.s.m. wyraźnie wskazano na to, że warunkiem świadczenia ze strony spółdzielni (wyплаты wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) jest „opróżnienie lokalu”, a więc lokalu istniejącego (art. 7 ust. 1 u.s.m.). Oznacza to, że do czasu takiego opróżnienia spółdzielnia mieszkaniowa mogłaby wstrzymać ze spełnieniem świadczenia (zarzut dylatoryjny).

Należy także stwierdzić, że w odpowiedzi na skargę kasacyjną trafnie wskazywano na rozwiązania prawne poprzedzające obecną regulację art. 17¹¹ u.s.m., które uzależniały powstanie obowiązku zwrotu wartości wygasłego własnościowego prawa do lokalu od istnienia lokalu jako przedmiotu tego prawa

i efektywnego rozporządzenia nim na rzecz innych podmiotów (s. 8-9 odpowiedzi na skargę).

Z przedstawionych względów należało oddalić skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁵ k.p.c.) i orzec o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c.).