



Sygn. akt V CSK 65/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa E. M. prowadzącego działalność gospodarczą P.H. "M." E.
M. w J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w J., T. O. i Ł. N.

o stwierdzenie bezskuteczności umów,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 17 listopada 2008 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanych solidarnie
na rzecz powoda kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta) tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 8 maja 2008 r. oddalił powództwo E. M. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w J., T.O. i Ł. N. o stwierdzenie bezskuteczności umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r. zawartej między pozwanymi o ustanowienie na rzecz T. O. i Ł. N. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o pow. 599,50 m², położonego w J. przy ul. M. 12/4 (uprzednio 10), dla którego Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr 2[...] oraz umowy z dnia 6 grudnia 2007 r. przenoszącej własności tego lokalu na rzecz T. O. i Ł. N.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

Powoda łączyła z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową od 1989 r. umowa najmu wcześniej opisanego lokalu użytkowego. W dniu 19 października 1995 r. strony te zawarły umowę przydziału i użytkowania lokalu użytkowego, w której powód zobowiązał się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz wniesienia wkładu budowlanego ustalonego przez Spółdzielnię na kwotę 173.213,88 zł w 96 ratach miesięcznych poczynając od 30 listopada 1995 r. Po uiszczeniu całego wkładu powód miał uzyskać prawo do przedmiotowego lokalu. Powód uiścił pełną kwotę wkładu do dnia 31 marca 2003 r. Zgodnie ze statutem pozwanej Spółdzielni obowiązującym w dacie zawarcia umowy, przydział spółdzielczego lokalu użytkowego mógł otrzymać wyłącznie członek Spółdzielni. Przeprowadzona w 1999 r. w pozwanej Spółdzielni lustracja wykazała, że umowa przydziału i użytkowania lokalu użytkowego zawarta z powodem nie znajduje podstaw w obowiązujących przepisach prawa spółdzielczego, w następstwie czego Spółdzielnia zawiadomiła powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w § 5 pkt 1a umowy. Uchwałą z dnia 1 lutego 2000 r. zarząd Spółdzielni uznał, że umowa z powodem zawarta została wbrew przepisom prawa. Spółdzielnia wystąpiła przeciwko powodowi o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 października 1995 r., a jej powództwo zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 17 lutego 2003 r. Pismem z dnia 18

marca 2003 r. pozwana wypowiedziała powodowi umowę ze skutkiem natychmiastowym powołując się na okoliczności wymienione w § 9 tej umowy. Natomiast powód pismem z dnia 31 marca 2003 r. zwrócił się do Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków. Zarząd Spółdzielni uchwałą z dnia 13 maja 2003 r. odmówił przyjęcia powoda w poczet członków, a rada nadzorcza utrzymała tę uchwałę w mocy. Powód wystąpił więc do sądu z pozwem o zobowiązanie Spółdzielni do przyjęcia go w poczet członków oraz ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do zajmowanego lokalu użytkowego. W toku procesu cofnął jednak powództwo o przyjęcie w poczet członków i w tym zakresie postępowanie zostało prawomocnie umorzone, zaś w pozostałej części prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 4 października 2006 r., wobec uznania, że przeszkodę dla jego uwzględnienia stanowi brak członkostwa powoda w pozwanej Spółdzielni. W dniu 26 marca 2007 r. Spółdzielnia przystąpiła do przetargu na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego zajmowanego nadal przez powoda. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz) zawarta była informacja, że przedmiotowy lokal znajduje się w użytkowaniu osoby trzeciej, z którą Spółdzielnia pozostaje w sporze sądowym. W dniu 18 kwietnia 2007 r. doszło do zawarcia umowy między Spółdzielnią a dwoma pozostałymi pozwanymi, której przedmiotem było ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu. W umowie strony ustaliły, że korzyści, ciężary i zobowiązania związane z lokalem wynikające z umowy z dnia 19 października 1995 r. zawartej między Spółdzielnią i powodem przechodzą na tych członków spółdzielni i współuprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa z dniem podpisania umowy i w tym przedmiocie nie wnoszą oni zastrzeżeń. W dniu 6 grudnia 2007 r. te same strony zawarły umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy wskazał, że ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mogło nastąpić wyłącznie na rzecz członka spółdzielni. Powód nie był członkiem pozwanej Spółdzielni i w świetle postanowień obowiązującego wówczas statutu nie przysługiwało mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Tym samym, w datach

zawarcia spornych umów nie przysługiwało mu roszczenie, które podlegałoby ochronie na podstawie art. 59 k.c.

Odmiennej oceny prawnej dokonał Sąd Apelacyjny, który rozpoznawał sprawę na skutek apelacji powoda. Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd ten zmienił wyrok Sądu Okręgowego i uznał za bezskuteczne w stosunku do powoda umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r. i z dnia 6 grudnia 2007 r. w zakresie, jakim wykonywanie ich czyni niemożliwym zaspokojenie roszczenia powoda o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu (obecnie roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu). W jego uzasadnieniu wskazał, że w dacie złożenia przez powoda wniosku o przyjęcie w poczet członków pozwanej Spółdzielni i ustanowienia na jego rzecz własnościowego prawa do lokalu (31 marca 2003 r.) obowiązywała już ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej jako „u.s.m.”) i zgodnie z art. 17¹ tej ustawy – w obowiązującym wówczas brzmieniu - spółdzielcze własnościowe prawo lokalu powstawało z chwilą zawarcia stosownej umowy między spółdzielnią i jej członkiem. Obowiązujący wówczas w pozwanej Spółdzielni statut przewidywał, że warunkiem członkostwa, który powód spełniał, było zgromadzenie środków na wkład budowlany w wymaganej wysokości. Istotne jest więc, czy powodowi przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków. W kwestii tej Sąd Apelacyjny stwierdził, że źródłem takiego roszczenia jest przepis ustawy, postanowienie statutu oraz umowa ze spółdzielnią. Po dokonaniu analizy umowy z dnia 19 października 1995 r. i jej wykładni zgodnie z art. 65 § 2 k.c., mając na względzie w szczególności zamiar stron i cel umowy, uznał, że zawarte w niej zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia na rzecz powoda prawa do lokalu użytkowego zawierało w sobie zobowiązanie do przyjęcia powoda na członka Spółdzielni i było z nim równoznaczne. Umowa ta zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 17 lutego 2003 r. jest ważna i nie została skutecznie wypowiedziana, a powód wniósł pełny wkład budowlany. Powodowi przysługuje zatem – na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r., Nr 125, poz. 873 - dalej jako „ustawa zmieniająca z 2007 r.”)

roszczenie o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, zgodnie bowiem z tym przepisem ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się z mocy prawa ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu. Roszczenie to podlega ochronie na podstawie art. 59 k.c., gdyż zaskarżone umowy, zawarte między pozwanymi, czynią niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu powoda. Sąd Apelacyjny uznał, że powód zachował termin do wytoczenia obecnego powództwa oraz, że pozwani wiedzieli o roszczeniu powoda. Informacja taka wynikała bowiem z sızw z marca 2007 r., a nadto jak przyznali pozwani nabywcy lokalu, w kwietniu 2007 r., na tydzień przed zawarciem umowy o ustanowieniu na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu odbyło się spotkanie pozwanych w celu omówienia jej warunków, a w tym czasie Spółdzielnia już wiedziała o wytoczonym przez powoda powództwie o przyjęcie go w poczet członków. Niezbitym dowodem, że pozwani posiadali taką wiedzę jest także § 2 ust. 4 umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r., gdzie wskazano, że korzyści, ciężary i zobowiązania związane z lokalem i wynikające z umowy zawartej przez Spółdzielnię z powodem w dniu 10 października 1995 r. przechodzą na pozwanych bez ich zastrzeżeń.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wnieśli pozwani powołując w niej obie ustawowe podstawy.

W ramach podstawy naruszenia przepisów procesowych zarzucili:

- naruszenie art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. przez zaniechanie rozpoznania przez Sąd Apelacyjny zarzutów podniesionych przez pozwanych przed Sądem Okręgowym i w odpowiedzi na apelację powoda oraz pominięcie zeznań pozwanych,
- art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. przez pominięcie dowodu z akt VI GC .../04 Sądu Okręgowego w L.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucili:

- naruszenie: art. 59 i 64 k.c. oraz art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 17³ ust. 1 i art. 17⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez ich błędne zastosowanie wyrażające się w przyjęciu,

że powodowi przysługuje roszczenie o ustanowienie przez pozwaną Spółdzielnię odrębnej własności lokalu mimo, iż ani w dacie zawierania zaskarżonych umów, ani w dacie wyrokowania nie był członkiem pozwanej Spółdzielni, a to wobec niezłożenia przez Spółdzielnię oświadczenia o przyjęciu go w poczet członków i nieistnienia w obrocie orzeczenia sądu zastępującego to oświadczenie,

- naruszenie art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. w zw. z art. 17³ ust. 1 i art. 17⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. przez ich błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że na skutek umowy zawartej przez Spółdzielnię z powodem powstała ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu w rozumieniu art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., podczas gdy jedynie prawo wynikające z umowy zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z jej członkiem na zasadzie art. 17³ ust. 1 i 17⁴ ust. 1 stanowi ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu w rozumieniu art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.

Wskazując na powyższe wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powoda lub przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznanie sprawy przez sąd drugiej instancji w granicach apelacji w znaczeniu użytym w art. 378 § 1 k.p.c. oznacza, że sąd ten rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych prowadząc dowody lub je ponawiając albo poprzestając na materiale zebranym w sądzie pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając w tym zakresie związany zarzutami podniesionymi w apelacji, biorąc przy tym z urzędu pod rozważę – w granicach zaskarżenia - nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania przy uwzględnieniu zasady reformationis in peius (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN, z.p. z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Rozpoznanie sprawy przez Sąd Apelacyjny, które odbyło się w myśl powyższych zasad przedstawia się jako prawidłowe. W zakresie objętym zarzutami wniesionej skargi kasacyjnej Sąd ten podzielił ocenę dowodów przyjętą za podstawę ustalenia przez Sąd Okręgowy, że zawierając zaskarżone umowy pozwani wiedzieli o istnieniu roszczeń powoda wynikających z umowy z dnia 19 października 1995 r. Jednak krytyczne odniesienie się do części dowodów, którym odmówił wiary nie uzasadnia zarówno zarzutu pominięcia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co mogłoby uchybiać art. 382 k.p.c., ani też zarzutu nierozpoznania sprawy w granicach apelacji, co naruszałoby art. 378 § 1 k.p.c. Oba te zarzuty w sformułowanej w skardze postaci zmierzają w istocie do obejścia przepisu art. 398³ § 3 k.p.c., wyłączającego z podstaw skargi zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. Jako niedopuszczalny oceniony być musi w związku z treścią art. 398¹³ § 2 k.p.c. zarzut naruszenia art. 382 i 378 § 1 k.p.c. przez pominięcie dowodu z akt sprawy Sądu Okręgowego w Legnicy powołanego na okoliczność, która nie była dotychczas przedmiotem twierdzeń pozwanych i po raz pierwszy podniesiona została w skardze kasacyjnej.

Podstawową przesłanką zastosowania art. 59 k.c. jest istnienie po stronie osoby żądającej ochrony prawnej roszczenia ze wcześniej istniejącego zobowiązania. Z treści zaskarżonego wyroku wynika, że przedmiotem udzielonej powodowi ochrony było roszczenie o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu zawierające w sobie zobowiązanie do przyjęcia powoda w poczet członków pozwanej Spółdzielni. Do wniosku takiego doprowadziła Sąd Apelacyjny odmienna od dokonanej przez Sąd pierwszej instancji wykładnia umowy zawartej dnia 19 października 1995 r. przez powoda z pozwaną Spółdzielnią. Wiążący prawnie, na użytek rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, sens zawartych w niej oświadczeń woli stron ustalił Sąd Apelacyjny przyznając przy ich interpretacji priorytet regule rzeczywistej woli stron oraz kierując się celem zawartej przez nie umowy. Zarówno reguły interpretacyjne uznane przez Sąd Apelacyjny za obowiązujące przy tłumaczeniu postanowień umowy, na których oparta został w wykładni przedmiotowej umowy jak i jej rezultat nie zostały zakwestionowane w skardze kasacyjnej, która nie zawiera właściwego dla możliwości ich podważenia zarzutu naruszenia art. 65 k.c. W tym zaś stanie rzeczy stanowisko Sądu Apelacyjnego co

do istnienia podlegającego ochronie na podstawie art. 59 k.c. roszczenia powoda o treści ustalonej w zaskarżonym wyroku pozostaje poza kontrolą Sądu Najwyższego, który rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw skargi kasacyjnej, biorąc pod rozwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) i nie jest uprawniony do oceny, czy zaskarżony wyrok narusza inne poza wskazanymi w niej przepisy. W tych warunkach, w konsekwencji przyjętej przez Sąd Apelacyjny konstrukcji roszczenia, jakie przysługuje powodowi w stosunku do pozwanej Spółdzielni, pozbawiona doniosłości prawnej dla oceny zasadności udzielonej mu ochrony prawnej jest podnoszona przez skarżących w ramach zarzutów błędnego zastosowania przepisów prawa materialnego kwestia nie uzyskania przez powoda dotychczas statusu członka tej Spółdzielni.

Zgodnie z poglądem prezentowanym zarówno w literaturze prawniczej jak i w orzecznictwie (uchwała SN z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 183, wyrok SN z dnia 10 listopada 2006 r., I CSK 226/06, nie publ.) prawa członków spółdzielni, a także osób nie będących członkami, wynikające z zawartych ze spółdzielnią mieszkaniową przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niezrealizowanych umów, w wyniku których miały być na ich rzecz ustanowione przez spółdzielnię ograniczone prawa rzeczowe do lokali stanowiących własność spółdzielni, co do zasady zamieniły się z dniem wejścia w życie tej ustawy w ekspektatywę odrębnej własności lokali. Zasadę zastępowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odrębną własnością lokalu kontynuuje ustawa z dnia z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), której art. 7 wyłączył możliwość zawierania umów tworzących ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów o ustanowienia tego prawa. Zgodnie z art. 7 ust. 4 tej ustawy dotychczasowa ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ulega przekształceniu w ekspektatywę odrębnej własności lokalu, a przyznane nią roszczenia podlegają realizacji według zasad ustawy zmieniającej. Wbrew stanowisku skarżących przepis ten, który nie wprowadza w zakresie objętej nim regulacji żadnych ograniczeń, nie daje podstaw do przyjęcia, że z dniem

wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., przekształceniu uległy jedynie roszczenia o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu będące ekspektatywami w rozumieniu uchylonego tą samą ustawą art. 17³ u.s.m., zaś inne roszczenia o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu wygasły. Pogląd taki jest nie do przyjęcia z uwagi na nie dające się zaakceptować jego konsekwencje w postaci pozbawienia uprawnionych prawa podmiotowego w postaci oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przekształconego po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ustanowienie odrębnej własności lokalu (zob. również uzasadnienie uchwały SN z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04).

Z tych względów wniesiona skarga kasacyjna podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 321 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.