

POSTANOWIENIE

6 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 6 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 18 lipca 2019 r., XXVII Ca 894/18,

w sprawie z wniosku M. S.

z udziałem M. S.1, J.B. i B.S.

o zniesienie współwłasności,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Paweł Grzegorczyk

Dariusz Dończyk

Roman Trzaskowski

[SOP]

UZASADNIENIE

M. S. wniosła o zniesienie współwłasności lokalu nr [...] położonego przy Al.
[...] w W. poprzez nakazanie jego sprzedaży. Jako pozostałych uczestników
postępowania wskazała M. S. oraz B.S.. Twierdziła, że wyżej wskazany lokal

stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym to prawie M. S. i M. S.1 przysługuje udział po 1/4, J.B. udział wynoszący 3/8, zaś B. S. udział 1/8. Wnioskodawczyni zaznaczyła, że J.B. korzysta z mieszkania z wyłączeniem pozostałych współuprawnionych.

W piśmie z 13 kwietnia 2011 r. M. S. wniosła o zniesienie współwłasności poprzez wydanie nakazu sprzedaży lokalu nr [...] przy Alei [...] w W., nakazanie udostępnienia lokalu do czasu sprzedaży zgodnie z posiadanym przez wnioskodawczynię udziałem oraz zasądzenie na jej rzecz od J.B. utraconych korzyści w wysokości 15 238 zł. Wniosek o zniesienie współwłasności został wyłączony do odrębnego rozpoznania. Dnia 1 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy przekazał sprawę VI C 187/11 o wydanie nieruchomości do dalszego rozpoznania w sprawie o zniesienie współwłasności.

W piśmie z 23 sierpnia 2011 r. M. S. sprecyzowała, że z uwagi na to, że J.B. korzysta z lokalu nr [...] przy Alei [...] w W. również w zakresie przysługującego wnioskodawczyni 1/4 udziału, wysokość skierowanych przeciwko niemu roszczeń z tytułu władania rzeczą bez tytułu prawnego wynosi 2250 zł (3 x 750 zł) oraz z tytułu utraconych korzyści poczynszy od 1 czerwca 2009 r. po 750 zł miesięcznie do dnia zasądzenia. Wskazała, że na dzień 1 września 2011 r. kwota roszczenia wzrosła do 22 500 zł i będzie aktualizowana w miarę upływu czasu i dalszego korzystania przez J.B. z udziału M. S.. Pismem z 5 lipca 2012 r. wnioskodawczyni rozszerzyła kwotę żadaną od J.B. tytułem utraconych korzyści z wynajmu 1/4 mieszkania do 28 500 zł (38 x 750 zł miesięcznie), dodatkowo wniosła o zasądzenie od niego na swoją rzecz kwoty 2250 zł tytułem odszkodowania za bezumowne władanie lokalem przez uczestnika.

Na rozprawie w dniu 31 lipca 2012 r. wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania zgodnie przyjęli, że realna wartość lokalu nr [...] przy Al. [...] w W. wynosi 650 000 zł.

J.B. wniósł o oddalenie wniosku dotyczącego podziału lokalu podnosząc, że został on złożony przez osobę nieposiadającą legitymacji czynnej z uwagi na nieważność umowy darowizny lokalu nr [...] przy Alei [...] w W. dokonanej przez K.B. na rzecz J.B.. Przedmiot darowizny wchodził w skład majątku wspólnego G. i

K.B. Tak więc czynność prawna dokonana przez jednego z małżonków, bez aprobaty drugiego, a zmierzająca do przeniesienia prawa do przedmiotowego lokalu na rzecz osób trzecich, jest nieważna.

W piśmie z 8 czerwca 2015 r. wnioskodawczyni wniosła o przyznanie jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i zasądzenie od niej ratalnych spłat na rzecz pozostałych uczestników przy przyjęciu wyceny wskazanego prawa na kwotę 600 000 zł. Na rozprawie w dniu 23 lutego 2016 r. wnioskodawczyni cofnęła roszczenie zgłoszone pierwotnie w sprawie o sygn. VI C 187/11 o wydanie części nieruchomości jako bezprzedmiotowe, na co pełnomocnik uczestnika J.B. wyraził zgodę. Uczestniczka M. S. przyłączyła się do stanowiska uczestnika.

Postanowieniem z 25 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oddalił wniosek.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na podstawie umowy sprzedaży z 29 lipca 1947 r., zawartej w formie aktu notarialnego rep. nr [...] przed J. Ł. - notariuszem w W., S. A. nabyła od M. B. własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr [...] z nieruchomości nr hip. [...] w W. przy Alei [...] wraz z udziałem w stosunku 1,6219% we współwłasności nieruchomości nr hip. [...] w W. oraz piwnicą oznaczoną nr [...]. Dnia 5 sierpnia 1947 r. S. A. złożyła wniosek o przyjęcie jej w poczet członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. i uchwałą Zarządu Spółdzielni z 10 grudnia 1947 r. została przyjęta na członka tej Spółdzielni pod warunkiem wpłacenia wpisowego oraz udziału członkowskiego.

Na podstawie umowy sprzedaży z 18 września 1957 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr [...] przed W. T. - notariuszem w W., S. A., nazwisko rodowe A., przeniosła na K. B. oraz jego żonę G. B. własność lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W. wraz z udziałem wynoszącym 1,6219% w nieruchomości nr hip. [...] w W.. Sprzedająca lokal S. A. przeniosła na nabywców również wszelkie swoje prawa wynikające z dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Nabycie nastąpiło na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. W związku ze sprzedażą mieszkania S. A. złożyła oświadczenie, że zrzeka się członkostwa w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W.

oraz zaproponowała przyjęcie w poczet członków nabywcy lokalu, tj. K. B.. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „P.” w W. pismem z 4 listopada 1957 r. zawiadomiła K.B., że 30 października 1957 r. został przyjęty w poczet członków tej Spółdzielni oraz został mu przydzielony lokal nr [...] przy Alei [...] w W.

Dnia 18 grudnia 1965 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 311 w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr 71, poz. 406). Stosownie do § 12 tej uchwały, jeżeli spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego w budynkach wybudowanych przez nie przed dniem 21 listopada 1945 r. przewłaszczyły na odrębną własność członków część lokali, właściciele tych lokali mogli do 31 grudnia 1973 r. przenieść na spółdzielnię własność tych lokali w zamian za spółdzielcze prawo do lokalu. Przepis ten dotyczył budynków wymienionych w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do wskazanej uchwały. Budynek przy Alei [...] w W., który został wybudowany przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „P.” przed 21 listopada 1945 r., spełniał powyższe wymagania i został wskazany w Załączniku nr 2 do ww. uchwały jako budynek, w którym lokale mogą być przewłaszczone na rzecz Spółdzielni. Grunt, na którym położony był budynek, został oddany w wieczyste użytkowanie Spółdzielni na zasadach wymienionych w § 12 ust. 4 uchwały nr 311.

Zgodnie z § 12 ust. 1 powołanej uchwały, 16 marca 1967 r. K.B. oraz jego żona G.B. zawarli w Państwowym Biurze Notarialnym w W. przed notariuszem Z. D. w formie aktu notarialnego rep. A nr [...] umowę przeniesienia własności lokalu w zamian za spółdzielcze prawo do lokalu, na mocy której przenieśli na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. własność lokalu nr [...] przy Alei [...] w W. wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych budynku, przynależną piwnicą oraz prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego odpowiadającej części gruntu, na którym budynek ten się znajduje, w zamian za co K.B., jako członkowi Spółdzielni, przyznane zostało spółdzielcze prawo do ww. lokalu. K.B. jednocześnie złożył oświadczenie, że prawo to objęte jest wspólnością ustawową, tj. należy zarówno do niego, jak i do jego żony G.B., która na powyższą czynność wyraziła zgodę. Pismem z 15 lutego 1968 r. zarząd

ww. Spółdzielni poinformował K.B., że na jego koncie osobistym został zapisany wkład budowlany w kwocie 200 036 zł. Po zawarciu wskazanej umowy K.B. oraz jego żonie G.B. przysługiwało w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W. G.B. nie złożyła deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „P.” w W. i nie wnosiła o przyznanie jej statusu członka tej Spółdzielni.

Dnia 5 grudnia 1987 r. K.B., jako darczyńca, zawarł ze swoją córką – J. B. (następnie: S.), jako obdarowaną, umowę darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W. wraz z wkładem budowlanym. Umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej i zgłoszona do Urzędu Skarbowego [...]. Pismem datowanym na 19 czerwca 1989 r. K.B. poinformował Spółdzielnię Mieszkaniową „P.” w W., że przekazał prawo własnościowe do mieszkania w W. przy Alei [...] m. [...] w drodze darowizny swojej córce J. B. i wniósł o przyjęcie jej w poczet członków Spółdzielni. Zrezygnował z członkostwa w Spółdzielni. 19 czerwca 1989 r. J. B. złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „P.” w W. i została przyjęta w poczet jej członków. W okresie od 5 grudnia 1987 r. do dnia swojej śmierci, tj. do [...] 2003 r., J. S. była członkiem Spółdzielni. W lokalu zamieszkiwali K.B., G.B., J. S. i B. S..

Lokal składa się z przedpokoju 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 71,04 m². Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni 3,96 m². Dla nieruchomości Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Zgodnie prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieście w Warszawie wydanym 20 października 2004 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 1336/03 spadek po J. S., z domu B., zmarłej [...] 2003 r. na podstawie ustawy nabyli: mąż B. S. w 1/2 części oraz ojciec K.B., matka G.B., bratanek J. B. i bratanica B. S. – po 1/8 części każde z nich. Prawomocnym postanowieniem z 31 marca 2005 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 121/05, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie stwierdził, że spadek po B. S., zmarłym [...] 2004 r.,

na podstawie ustawy nabyły: córka M. S. i wnuczka M. S.1 po 1/2 części każda z nich. Urząd Skarbowy [...] 6 sierpnia 2007 r. wydał zaświadczenie, iż po zmarłym B. S. został zgłoszony majątek m.in. 1/2 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] położonego w W. przy Alei [...] w W., a spadkobierczynią w 1/2 części jest M. S.. Spadkobiercą po K.B. i G.B. na podstawie testamentu jest wnuk J. B., zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 31 sierpnia 2009 r. wydanym w sprawie VI Ns 698/09.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi 650 000 zł.

M. S. zwracała się do J. B. o udostępnienie przysługującej jej 1/4 części lokali nr [...] przy Alei [...] w W.. M. S. dokonywała stosownie do swego udziału w prawie częściowych opłat czynszowych za lokal nr [...] przy Alei [...] w W.. J. B., B. S., M. S. i M. S.1 nie mogli dojść do porozumienia w zakresie zarządu przedmiotowym lokalem.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że okoliczność czy M. S. jest następcą prawnym osób, którym przysługiwało prawo do wskazanego lokalu, podlegała samodzielnemu badaniu w toku postępowania, a jej ustalenie miało decydujące znaczenie dla stwierdzenia, czy wnioskodawczyni przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współuprawnienia w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz pozostałymi związanymi z tym roszczeniami.

Z dokonanych ustaleń wynikało, że 16 marca 1967 r. K.B. oraz jego żona G.B. zawarli w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności lokalu w zamian za spółdzielcze prawo do lokalu, na mocy której przenieśli na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. własność lokalu nr [...] przy Alei [...] w W. wraz z przynależnym udziałem w częściach wspólnych budynku, przynależną piwnicą oraz prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego odpowiadającej części gruntu, na którym budynek ten się znajduje, w zamian za co K.B., jako członkowi Spółdzielni, przyznane zostało spółdzielcze prawo do ww. lokalu. K.B. jednocześnie złożył oświadczenie, że prawo to, podobnie jak uprzednio prawo własności do ww. lokalu, objęte jest wspólnością ustawową, tj.

należy zarówno do niego, jak i do jego żony G.B., która na powyższą czynność wyraziła zgodę. Prawo własności do lokalu nr [...] przy Alei [...] w W., które następnie - na mocy umowy z 16 marca 1967 r. zawartej w oparciu o § 12 ust. 1 uchwały nr 311 Rady Ministrów z 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego - zostało przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, należało do wspólności majątkowej małżeńskiej K. i G. małżonków B. Jedynym członkiem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. aż do chwili podpisania umowy darowizny pozostawał K.B. Taki stan faktyczny znajdował potwierdzenie w art. 138 ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61 ze zm.), który stanowił, że spółdzielcze prawo do lokalu mogło należeć tylko do jednej osoby, chyba że stanowiło ono przedmiot wspólnego majątku małżonków (wspólność ustawowa). Jednakże i w tym przypadku członkostwo w spółdzielni, z którym związane było to prawo, mogło należeć tylko do jednego z małżonków; małżonek ten reprezentował wobec spółdzielni prawa obojga małżonków. Powyższa ustawa straciła moc z dniem wejścia w życie ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 ze zm. – dalej: „Prawo spółdzielcze”), tj. dniem 1 stycznia 1983 r. Wskazana regulacja została zastąpiona normą prawną wyrażoną w art. 215 Prawa spółdzielczego. Stosownie do tego przepisu, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy darowizny pomiędzy K.B. a jego córką J. B. (następnie S.), spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego artykułu przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do

lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Przepis ten nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Charakter prawny oraz kwestię zbycia własnościowego prawa do lokalu regulował natomiast art. 223 Prawa spółdzielczego, który stanowił, że własnościowe prawo do lokalu, będące ograniczonym prawem rzeczowym, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie własnościowego prawa do lokalu było dopuszczalne po zamieszkaniu członka w przydzielonym lokalu. Skuteczność zbycia zależała od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmowało także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasło, zbycie samego wkładu było nieważne. Z kolei według art. 215 Prawa spółdzielczego, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Wprawdzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego związane było co do zasady z członkostwem w spółdzielni, jednak fakt, że tylko jeden z małżonków był członkiem spółdzielni, nie świadczył o tym, że drugiemu prawo to nie przysługiwało. Zarówno pod rządami ustawy o spółdzielniach i ich związkach, jak również po zastąpieniu jej Prawem spółdzielczym, zasadą było, że jakkolwiek prawo to wchodzi do wspólności majątkowej małżeńskiej, to status członka spółdzielni przysługuje tylko jednemu ze współuprawnionych małżonków, który reprezentuje wobec spółdzielni prawa obojga małżonków. Dokonana z dniem 1 stycznia 1983 r. w tym zakresie zmiana polegała jedynie na tym, że o ile na gruncie ustawy o spółdzielniach i ich związkach

tylko jeden z małżonków mógł być członkiem spółdzielni, o tyle art. 215 § 5 Prawa spółdzielczego stworzył możliwość przyjęcia w poczet członków spółdzielni obojga małżonków. Była to jednak tylko możliwość, a nie bezwzględny wymóg, bez którego spełnienia spółdzielcze prawo do lokalu trzeba by uznać za przysługujące tylko temu z małżonków, który miał status członka spółdzielni.

Okoliczność, iż G.B. nie była członkiem spółdzielni, nie zmieniała więc faktu, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało również jej i należało do majątku wspólnego K. i G. małżonków B., co ma zasadnicze znaczenie dla oceny prawnej skuteczności umowy darowizny zawartej 5 grudnia 1987 r. pomiędzy K.B., występującym jako darczyńca, a jego córką – J. B. (następnie S.), jako obdarowaną. Umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej bez zgody małżonki K.B. – G.B..

Zgodnie z art. 36 i art. 37 § 1 i 2 k.r.o., w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonywania ww. czynności prawnej, oboje małżonkowie obowiązani byli współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym. Każdy z małżonków mógł wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna była zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależała od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Druga strona mogła wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; stawała się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Wobec braku w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym przepisu regulującego, w jakim terminie i w jakiej formie zgoda taka powinna zostać wyrażona, Sąd przyjął, że zastosowanie w tym zakresie znajdzie norma zawarta w art. 63 k.c. Stosownie do § 2 tego artykułu, jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie. Umowa darowizny prawa należącego do majątku wspólnego małżonków, jako czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wymagała zgody drugiego małżonka i to wyrażonej w formie pochodnej, a więc w takiej formie, jaka była niezbędna dla ważności umowy darowizny.

Według stanu prawnego obowiązującego 5 grudnia 1987 r. umowa o zbycie (przeniesienie) spółdzielczego prawa do lokalu nie wymagała dla swej ważności żadnej szczególnej formy, gdyż formy takiej nie przewidywało Prawo spółdzielcze. Jednakże zgodnie z art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c., oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Sąd pierwszej instancji odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 1986 r., II CR 36/86 przyjął, że umowa darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W. wraz z wkładem budowlanym zawarta 5 grudnia 1987 r. pomiędzy K.B. a J. B. (następnie S.) chociaż z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego była nieważna, uległa konwalidacji na podstawie art. 890 zd. drugie k.c., gdy K.B. zrezygnował z członkostwa w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „P.” w W. i wniósł o przyjęcie obdarowanej w poczet członków Spółdzielni, zaś J. B., która faktycznie zamieszkiwała w ww. lokalu, złożyła deklarację przystąpienia do wskazanej Spółdzielni i została przyjęta w poczet jej członków. Ponieważ jednak spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu wchodziło w skład wspólności ustawowej K. i G. małżonków B., dla swej prawnej skuteczności umowa darowizny z 5 grudnia 1987 r. wymagała dodatkowo zgody G.B. i to wyrażonej nie w formie dowolnej (w tym *per facta concludentia*), lecz w formie pochodnej, a zatem w formie aktu notarialnego. Umowa darowizny zawarta przez małżonka bez zgody drugiego małżonka jest dotknięta sankcją określoną jako bezskuteczność zawieszona. Jest to tzw. czynność prawna niezupełna, zwana też kulejącą (*negotium claudicans*). Jeżeli małżonek potwierdzi taką umowę staje się ona ważna już od chwili jej zawarcia (art. 63 § 1 k.c.). Potwierdzenie powoduje więc ustanie stanu bezskuteczności zawieszony, a umowa rodzi wówczas skutek *ex tunc*, tj. od chwili jej zawarcia. Stan bezskuteczności zawieszony ustaje również wtedy, gdy małżonek odmówi potwierdzenia lub termin do potwierdzenia upłynie bezskutecznie bądź z innej przyczyny możliwość potwierdzenia ustanie. W tych jednak przypadkach umowa zawarta bez zgody współmałżonka będzie bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia.

G.B. nie wyraziła formalnej zgody na zawarcie przez K.B. umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] przy Alei [...] w W.. W

szczegółności zaś nie złożyła stosownego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego. Nie była również wzywana przez obdarowaną do potwierdzenia wskazanej umowy w wyznaczonym terminie. Tym samym umowę darowizny z 5 grudnia 1987 r. - wobec braku wyrażonej w formie aktu notarialnego zgody małżonka darczyńcy na jej dokonanie – należało uznać za bezwzględnie nieważną od chwili jej dokonania. Ustalenia tego nie zmienia okoliczność, że G.B. nie sprzeciwiła się darowiznie, chociaż wiedziała o zawarciu tej umowy pomiędzy swoim mężem a córką, i nigdy nie rościła sobie żadnych praw do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ani nie występowała do Spółdzielni o przyznanie sobie statusu jej członka. Brak sprzeciwu nie jest równoznaczny z wyrażeniem zgody. Poza tym nawet, jeżeli całość zachowania G.B. poczytać jako wyraz dorozumianej zgody na zawarcie umowy darowizny z 5 grudnia 1987 r., to nie zmienia to jednak faktu, że tego rodzaju zgoda nie spełnia wymogu co do formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 k.c.).

Skoro J. S. nie nabyła spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W. na podstawie umowy darowizny, to prawo nie mogło należeć do spadku po niej, a więc nie przeszło na jej męża B. S., a tym samym nie weszło do majątku spadkowego po nim. W związku z powyższym M. S. tego prawa nie nabyła. W tej sytuacji irrelevantne były pozostałe okoliczności ponoszone przez wnioskodawczynię, a mianowicie że J. S. wykonywała uprawnienia wynikające ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, była przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „P.” w W. przyjęta w poczet członków i traktowana jako osoba uprawniona ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W.. Subiektywne przekonanie władz Spółdzielni o przysługiwaniu wskazanej osobie tytułu prawnego do lokalu i wydawanie potwierdzających to zaświadczeń nie przesądza bowiem o tym, że tytuł taki rzeczywiście jej przysługiwał. Również fakt wieloletniego zamieszkiwania przez J. S. w mieszkaniu nie może prowadzić do wniosku, że ewentualnie nabyła ona spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokalu mieszkalnego w drodze zasiedzenia. Niedopuszczalne jest bowiem nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze zasiedzenia. Wobec poczynionych ustaleń wnioskodawczyni nie ma legitymacji do występowania z

żądania zniesienia współuprawnienia do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...] przy Alei [...] w W., a tym samym do skutecznego występowania ze związanymi z tym uprawnieniem roszczeniami, co uzasadniało oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 18 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację wniesioną przez wnioskodawczynię od postanowienia Sądu pierwszej instancji, uznając za prawidłowe ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji oraz podzielił ocenę prawną tego Sądu o braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawczyni. Sąd Okręgowy za nieuzasadniony uznał przy tym zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 38 k.r.o., który zawiera odwołanie do odrębnych przepisów pozwalających na nabycie prawa przez nabywcę będącego w dobrej wierze od osoby nieuprawnionej, w tym małżonka działającego bez zgody drugiego. Przepisami takie zawierają: art. 169 k.c., który dotyczy jednak jedynie rzeczy ruchomej, nie zaś ograniczonych praw rzeczowych, oraz art. 5-7 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ta druga regulacja również nie mogła znaleźć zastosowania w sprawie, gdyż dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego nie była prowadzona księga wieczysta, a zatem czynność jego nabycia nie była dokonana z osobą uprawnioną według treści księgi, od której nabyto własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 u.k.w.h.), a nadto rozporządzenie to miało charakter nieodpłatny (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Z powyższych względów J. S. nawet działając w dobrej wierze nie mogła skutecznie nabyć prawa należnego współmałżonkom B. bez zgody G.B.. Uzasadniało to oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jako bezzasadnej.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w całości skargą kasacyjną wniesioną przez wnioskodawczynię. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono w niej naruszenie:

- art. 60 k.c. w zw. z art. 65 k.c. (w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powołano art. 63 § 2 k.c.) oraz art. 36 i 37 § 1 i 2 k.r.o. w treściach obowiązujących w chwili dokonania czynności, poprzez przyjęcie że G. B. nie wyraziła skutecznie zgody na obdarowanie J. B. (S.) spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu nr [...] przy Al. [...] w W., wchodzącego w majątek wspólny z mężem K.B., poprzez milczącą zgodę;

- art. 890 § 1 k.c. i przepisów ustawy prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. w treści obowiązujących w chwili dokonania czynności, poprzez przyjęcie, że wymagana była forma aktu notarialnego dla zgody G.B. na obdarowanie J. B. (S.) spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu, wchodzącego w majątek wspólny z mężem K.B.;

- art. 38 k.r.o. w treści obowiązującej w chwili dokonania czynności poprzez odmowę uznania nabycia prawa przez osobę trzecią działającą w dobrej wierze.

Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez dokonanie podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] przy Al. w W. poprzez jego przyznanie wnioskodawczyni z zobowiązaniem spłaty pozostałych uczestników stosownie do przysługujących im udziałów w prawie - według ustalonej przez uczestników wartości tego prawa do lokalu - ustalonej na kwotę 600 000 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie oraz o przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według oceny Sądów *meriti*, czego nie kwestionuje się w skardze kasacyjnej, czynność prawna dokonana pomiędzy K.B. jako darczyńcą i jego córką J. B. (następnie S.) jako obdarowaną darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr [...] przy Al. [...] w W., wchodzącego w skład majątku wspólnego darczyńcy i jego żony G.B., była w świetle obowiązujących w chwili zawarcia tej umowy przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego czynnością zarządu przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, a w konsekwencji wymagającą dla jej skutecznego dokonania zgody drugiego małżonka wyrażonej w formie wymaganej dla danej czynności prawnej (art. 36 § 2 zd. drugie k.r.o.). W art. 37 § 1 k.r.o. uregulowano skutki zawarcia umowy zawartej przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależała od

potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Zgodnie z art. 37 § 2 k.r.o., druga strona mogła wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda była wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; stawała się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. W wyroku Sądu Najwyższego z 11 czerwca 1999 r., II CKN 390/98 (OSNC 1999, nr 12, poz. 217) wyjaśniono na tle sprawy dotyczącej umowy pożyczki, że małżonek, wyrażając zgodę na udzielenie przez współmałżonka pożyczki, mającej charakter czynności prawnej przekraczającej zwykły zarząd majątkiem wspólnym, nie staje się stroną tej umowy. Natomiast zgoda jednego z małżonków na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym jest w stosunku do stron tej czynności oświadczeniem woli osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c. Zgodnie z art. 63 § 2 k.c., jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego uznano w odniesieniu do umowy przeniesienia własności nieruchomości, że skoro dla ważności jej przeniesienia wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 158 k.c.), oświadczenie zawierające zgodę na dokonanie takiej czynności także musi zostać złożone w formie aktu notarialnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 stycznia 1999 r., II CKN 156/98, niepubl.). Również w uchwale z 5 marca 1981 r., III CZP 1/81 (OSNC 1981, nr 8, poz. 145) – na tle umowy darowizny nieruchomości – Sąd Najwyższy przyjął, że stroną umowy, której treścią jest przeniesienie własności nieruchomości na inną osobę w drodze darowizny, mogą być nie tylko oboje małżonkowie, których dorobkiem jest ta nieruchomość, lecz także jeden z nich. Jeżeli jednak stroną takiej umowy jest tylko jeden małżonek, do ważności umowy niezbędna jest zgoda drugiego małżonka, wyrażona w myśl art. 63 § 1 k.c. bądź przed zawarciem tej umowy, bądź po jej zawarciu, przy czym w ostatnio wymienionym wypadku wyrażenie zgody *ex post* ma moc wsteczną od daty zawarcia umowy. Zgoda drugiego małżonka na przeniesienie własności nieruchomości już po zawarciu umowy następuje w postaci potwierdzenia (art. 37 § 1 k.r.o.) dokonanego w formie aktu notarialnego (art. 36 § 2 w związku z art. 158 k.c.). Umowa dotycząca przedmiotu objętego małżeńską wspólnością

ustawową, zawarta pomiędzy jednym z małżonków a inną osobą bez wymaganej zgody drugiego małżonka, jest czynnością prawną niezupełną (kulejącą), w konsekwencji czego z chwilą jej zawarcia powstaje stan tzw. bezskuteczności zawieszanej. W okresie trwania tego stanu strony umowy są związane jej treścią, jednakże ocena ważności tej umowy stanie się możliwa dopiero wtedy, gdy nastąpi jedno z dwóch zdarzeń: albo potwierdzenie umowy przez drugiego małżonka, albo też definitywna odmowa potwierdzenia lub wystąpienie innej okoliczności, która wyłącza możliwość potwierdzenia. Jeżeli potwierdzenie umowy nastąpi w prawem wymaganej formie, umowa stanie się w pełni skuteczna tak, jakby jej uczestnikami byli oboje małżonkowie już w chwili jej zawarcia. Z chwilą więc potwierdzenia ustaje stan bezskuteczności zawieszanej umowy, a tym samym ustaje możliwość uznania jej za nieważną z tego tylko powodu, że w chwili zawarcia umowy brak było zgody drugiego małżonka. Stan bezskuteczności zawieszanej ustaje także wtedy, gdy definitywnie nie dojdzie do potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przewidują w art. 37 § 2 sytuację, gdy małżonek nie biorący udziału w umowie nie potwierdził umowy w wyznaczonym mu przez drugą stronę terminie stanowiąc, że w takim wypadku ta strona staje się wolna. Przytoczony przepis oznacza dorozumianą odmowę potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka, i to z tym skutkiem, iż brak potwierdzenia w wyznaczonym terminie powoduje nieważność umowy.

W odniesieniu do umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie prawnym aktualnym na chwilę dokonania darowizny tego prawa przez K.B. na rzecz jego córki J. B. (5 grudnia 1987 r.) obowiązujące wówczas przepisy Prawa spółdzielczego nie przewidywały konieczności dokonania czynności prawnej polegającej na przeniesieniu tego prawa na inną osobę w formie aktu notarialnego. Wymaganie dokonania czynności prawnej polegającej na przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie aktu notarialnego zostało wprowadzone dopiero z dniem 15 marca 1992 r. w § 5 dodanym do art. 223 Prawa spółdzielczego na mocy art. 3 pkt 1 lit. b) ustawy z 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. z 1991 r. Nr 115, poz. 496). W wyroku Sądu

Najwyższego z 4 kwietnia 1986 r., II CR 36/86 (OSNC 1987, nr 5-6, poz. 83) wyjaśniono, że umowa o zbycie (przeniesienie) spółdzielczego prawa do lokalu nie wymaga dla swej ważności żadnej szczególnej formy, gdyż formy takiej nie przewiduje Prawo spółdzielcze. Zastosowanie w drodze analogii do zbycia własnościowego prawa do lokalu odpowiednio przepisów kodeksu cywilnego prowadzi do uznania, że zbycie spółdzielczego prawa do lokalu jest czynnością prawną rozporządzającą, u podstaw której leży zawsze bądź umowa zobowiązująca (sprzedaż, zamiana, darowizna), bądź inne zdarzenie. Artykuł 158 k.c. nie ma zastosowania w drodze analogii, a umowa zobowiązująca przenosi własność prawa do lokalu (art. 155 § 1 k.c.). W orzeczeniu tym wskazano jednak, że odmiennie przedstawia się tylko przeniesienie prawa do lokalu na podstawie darowizny, gdyż zgodnie z art. 890 § 1 k.c. darowizna dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego dla oświadczenia darczyńcy. Od tej zasady ustawodawca wprowadził jednak wyjątek stanowiąc, że darowizna staje się ważna, jeśli darczyńca spełni świadczenie. Wykonanie umowy darowizny następuje przez spełnienie świadczenia na rzecz obdarowanego, przy czym w czynnościach prawnych i faktycznych, związanych z wykonaniem darowizny, uczestniczą darczyńca i obdarowany. Darczyńca podejmuje czynności, prowadzące do wykonania umowy, obdarowany zaś czynności niezbędne do prawidłowego przyjęcia przedmiotu darowizny. Sposób wykonania darowizny jest uzależniony od charakteru prawnego rzeczy, będącej przedmiotem darowizny. Do praw i obowiązków strony będą miały odpowiednie zastosowanie zasady, regulujące wykonanie zobowiązań z umów odpłatnych. Na przykład, gdy przedmiotem darowizny uczyniono określoną rzecz, to spełnienie darowizny nastąpi, jeśli nie tylko przeniesiono własność tej rzeczy, ale również wydano ją obdarowanemu. Podstawowym zatem elementem wykonania takiej umowy będzie wydanie rzeczy obdarowanemu. W sposób szczególny przedstawia się wykonanie darowizny w wypadku nieodpłatnego ustanowienia lub zniesienia określonego prawa. Wykonanie darowizny będzie wchodziło w rachubę wtedy, gdy darczyńca podejmie wszystkie czynności, które są niezbędne do powstania takiego prawa lub jego wygaśnięcia. W przypadku umowy darowizny spółdzielczego prawa do lokalu bez zachowania formy aktu notarialnego w sytuacji, w której obdarowany nie jest

członkiem spółdzielni przesłanką konwalidacji takiej umowy darowizny będzie spełnienie przez darczyńcę tych czynności, które są niezbędne do rezygnacji z członkostwa (złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu członkostwa ze wskazaniem obdarowanego jako swego następcy) oraz ze strony obdarowanego złożenie oświadczenia o przystąpieniu do spółdzielni (deklaracji członkowskiej). Chodzi zatem o dokonanie czynności związanych ze zbyciem (przeniesieniem) własnościowego prawa do lokalu na inną osobę w drodze umowy. W świetle art. 890 § 1 zdanie drugie k.c. spełnienie umowy darowizny spółdzielczego prawa do lokalu dochodzi do skutku w drodze wypowiedzenia członkostwa przez darczyńcę z równoczesnym wskazaniem obdarowanego, który faktycznie objął w posiadanie lokal, jako swego następcy. Obdarowany zaś powinien złożyć oświadczenie (deklarację) o przystąpieniu do spółdzielni. Przez dokonanie tych czynności umowa darowizny została konwalidowana. Również w wyroku Sądu Najwyższego z 9 grudnia 1997 r., II CKN 489/97 (niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że gdy umowa darowizny wymaga konwalidacji wobec niezachowania, dla oświadczenia darczyńcy, formy aktu notarialnego, konieczny jest zewnętrzny przejaw woli stron, iż obejmują one swą wolą wykonanie umowy. Przejawem wykonania są oświadczenia obu kontrahentów skierowane do władz spółdzielni, a dotyczące członkostwa w spółdzielni. Darczyńca winien więc złożyć oświadczenie, iż rezygnuje z członkostwa i wskazać następcę, obdarowany zaś winien złożyć wniosek o przyjęcie w poczet członków. Natomiast w uchwale Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2004 r., III CZP 30/04 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 122) uznano, że złożenie przez obdarowanego deklaracji o przyjęciu w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej nie należy do wykonania darowizny (art. 896 k.c.) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W jej uzasadnieniu wskazano, że darowizna w rozumieniu kodeksu cywilnego jest umową, w której darczyńca zobowiązuje się do dokonania bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego (art. 888 § 1 k.c.). Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo są zgodne co do ogólnej definicji pojęcia „wykonanie umowy darowizny”, które stosowane jest zamiennie z pojęciem „spełnienie świadczenia”, będącego przedmiotem umowy darowizny. Przez „spełnienie świadczenia” należy rozumieć zarówno przypadki, w których zawarto umowę o skutkach tylko zobowiązujących i jednocześnie lub

później spełniono świadczenie, jak też przypadki, w których zawarto umowę wywołującą podwójne skutki, tak że rozporządzenie nastąpiło z mocy samej umowy. Stosownie do art. 155 § 1 k.c., zawarta pod tytułem odpłatnym lub darmym umowa o przeniesienie prawa przenosi to prawo, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo strony inaczej postanowiły. Przepisy prawa obowiązujące w stanie prawnym rozpoznawanej sprawy nie przewidywały wyjątku od tak ustalonej reguły w odniesieniu do zbycia odpłatnie lub nieodpłatnie własnościowego prawa do lokalu na rzecz osoby, która w chwili zbycia jest członkiem danej spółdzielni. Jeżeli natomiast zbycie miało nastąpić na rzecz osoby niebędącej członkiem spółdzielni skuteczność zbycia zależała - zgodnie z art. 223 § 2 zdanie drugie Prawa spółdzielczego - od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Charakter prawny zastrzeżenia, o którym mowa w tym przepisie, nie pozwalał uznać, że mamy do czynienia z bezskutecznością zawieszoną czynności, która, jak przyjmuje się powszechnie, występuje jedynie wówczas, gdy dla ważności i pełnej skuteczności czynności prawnej potrzebna jest zgoda osoby trzeciej na dokonanie tej czynności. Należy przy tym mieć na względzie, że zgodnie z art. 224 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego., spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiadał on wymaganiom statutu. Nabywcy odpowiadającemu tym wymaganiom przysługiwało roszczenie o przyjęcie do spółdzielni, co oznaczało, że doszło do nabycia prawa do lokalu, które przeszło na nabywcę z mocy umowy. Odmiennej oceny samej umowy i nabycia prawa nie uzasadnia brak po stronie spółdzielni obowiązku przyjęcia nabywcy w poczet członków wtedy, gdy nie odpowiadał on tym wymaganiom. W takim przypadku odmowa przyjęcia powinna być usprawiedliwiona odpowiednimi okolicznościami, a nabywca mógł wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków (art. 227 § 1 zdanie trzecie Prawa spółdzielczego). Powyższe uzasadniało uznanie tej czynności, na gruncie prawa spółdzielczego, za czynność prawną o zawieszony skuteczności. Umowa darowizny jest czynnością jednostronnie zobowiązującą, nakładającą obowiązek wykonania darowizny jedynie na darczyńcę. Wyjątek stanowi obciążenie obdarowanego poleceniem. Obowiązek współdziałania obdarowanego w wykonaniu zobowiązania (art. 354 § 2 k.c.) nie oznacza wykonania lub współwykonania darowizny w rozumieniu art. 896 k.c.

Artykuł 888 § 1 k.c. nie określa bliżej treści świadczenia darczyńcy, ograniczając się do ogólnego wskazania, że darczyńca zobowiązuje się do świadczenia kosztem swojego majątku, z art. 889 *in principio* k.c. wynika zaś, że jest to czynność przysparzająca. Na czym polega świadczenie darczyńcy rozstrzyga więc dana umowa. Darowizna zostaje rzeczywiście wykonana wtedy, gdy obdarowany uzyskuje materialny rezultat w postaci przysporzenia na jego rzecz, kosztem majątku darczyńcy. W umowie darowizny, której rezultatem ma być nabycie przez obdarowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, darczyńca zobowiązuje się do spełnienia czynności niezbędnych do rezygnacji z członkostwa ze wskazaniem obdarowanego jako swego następcy. Spełnienie tych czynności stanowi zarazem spełnienie świadczenia będącego przedmiotem umowy darowizny, bez względu na to, czy następnie dojdzie do członkostwa obdarowanego w spółdzielni. Powstanie w wyniku tego roszczenia obdarowanego do spółdzielni o przyjęcie w poczet członków potwierdza, że nastąpiło to kosztem majątku darczyńcy i stanowi przysporzenie na rzecz obdarowanego. Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że rozstrzygniętą uchwałą zagadnienie prawne utraciło doniosłość prawną pod rządami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), której art. 172 ust. 2, uzależniający skuteczność nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, uznany został za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji i utracił moc z dniem 15 kwietnia 2004 r. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 marca 2004 r., K 32/03, Dz. U. Nr 63, poz. 591).

Wyżej powołane orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące konwalidacji darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonanej bez zachowania wynikającego z art. 890 § 1 k.c. wymagania złożenia oświadczenia woli darczyńcy w formie aktu notarialnego były przedmiotem wielu wypowiedzi, także krytycznych, w piśmiennictwie prawniczym. W szczególności dotyczyło to niezbędnych czynności faktycznych, które należy podjąć po zawarciu umowy darowizny z pominięciem wymagania co do formy przewidzianego w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c., aby doszło do konwalidacji tak zawartej umowy. Niezależnie jednak od podniesionych w piśmiennictwie wątpliwości w odniesieniu do rozważań

zawartych w powołanych wyżej orzeczeniach Sądu Najwyższego dotyczących warunków konwalidacji umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są one irrelewantne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż w ustalonym w sprawie stanie faktycznym nie budzi wątpliwości prawidłowość stanowiska zajętego przez Sąd drugiej instancji, że zachodziły przesłanki do uznania, że mimo zawarcia przez K.B. z J. B. umowy darowizny bez zachowania formy aktu notarialnego przewidzianego w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. dla oświadczenia darczyńcy przyrzeczone świadczenie zostało przez darczyńcę spełnione w rozumieniu art. 890 § 1 zdanie drugie k.c., przez co umowa ta stała się ważna. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika bowiem, że darczyńca po zawarciu w zwykłej formie pisemnej umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o fakcie tym zawiadomił Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „P.” w W., sam zrezygnował ze swojego członkostwa w tej Spółdzielni i wniósł o przyjęcie w poczet jej członków swojej córki jako obdarowanej, która złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „P.” w W. i została przyjęta w poczet jej członków. Na obdarowaną zostało też przeniesione posiadanie lokalu, skoro w nim zamieszkała i wykonywała wobec spółdzielni mieszkaniowej wszystkie akty związane z nabytym w ten sposób prawem do lokalu.

W art. 890 § 1 zdaniu drugim k.c. została przewidziana szczególna instytucja prawna konwalidacji umowy darowizny zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego przewidzianego w art. 890 § 1 zd. pierwszym k.c. dla oświadczenia darczyńcy w następstwie spełniania świadczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2021 r., I CSKP 143/21, niepubl.). W piśmiennictwie prawniczym wskazuje się, że przepis ten zakłada równoważność szczególnej formy aktu notarialnego oświadczenia darczyńcy oraz dokonania przez darczyńcę przesunięcia aktywów będących przedmiotem darowizny z jego majątku do majątku obdarowanego. Przepis art. 890 § 1 zd. drugie k.c., przewidujący mechanizm konwalidacji umowy darowizny stanowi wyjątek od rygoru *ad solemnitatem* przewidzianego w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. Forma aktu notarialnego dla oświadczenia woli darczyńcy, przewidziana w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c., została bowiem zastrzeżona pod rygorem nieważności

(art. 73 § 2 k.c.). Warunkiem konwalidacji umowy darowizny przenoszącej prawo, dokonanej z naruszeniem wymogu formy aktu notarialnego dla oświadczenia darczyńcy (art. 890 § 1 zd. 1 k.c.), jest podjęcie przez darczyńcę po zawarciu w ten sposób umowy dodatkowych działań, które wyrażałyby stanowczość i dojrzałość jego decyzji. Wskazuje się, że przepis ten ma przeciwdziałać zbyt pochopnemu i nieprzemyślanemu wyzbywaniu się majątku przez darczyńcę.

W powołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2021 r., I CSKP 143/21, jak również w piśmiennictwie prawniczym podkreślono wyjątkowość uregulowania z art. 890 § 1 zd. drugie k.c. o konwalidacji czynności prawnej umowy darowizny, która według zasad ogólnych – przewidzianych w art. 73 § 2 k.c. – byłaby dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności. Ta wyjątkowość rozwiązania przewidzianego przez ustawodawcę w art. 890 § 1 zd. drugie k.c. powinna być rzutować także na wykładnię art. 63 § 2 k.c. co do formy, w jakiej powinna być wyrażona zgoda osoby trzeciej (tu małżonka) na czynność prawną darowizny prawa (tu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) dokonaną z naruszeniem przewidzianego w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. wymagania co do formy oświadczenia darczyńcy, lecz skutecznie konwalidowanej na podstawie art. 890 § 1 zd. drugie k.c. przez spełnienie przez darczyńcę przyrzeczonego świadczenia.

Zgoda na dokonanie czynności prawnej może być także wyrażona po dokonaniu czynności prawnej. Wówczas ma moc wsteczną od daty jego złożenia (art. 63 § 1 k.c.). Z ustalonych w sprawie okoliczności nie wynika, aby ewentualna zgoda na dokonanie darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez K.B. na rzecz J. B. została udzielona przez żonę darczyńcy G.B. przed dokonaniem tej czynności prawnej. Sporna pozostaje ocena czy taka zgoda została udzielona już po zawarciu przez K.B. umowy darowizny 5 grudnia 1987 r. w zwykłej formie pisemnej i po jej wykonaniu.

Z art. 63 § 2 k.c. wynika, że jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, zgoda osoby trzeciej na dokonanie tej czynności powinna być wyrażona w tej samej formie, a zatem w ten sam sposób, który jest przewidziany dla czynności prawnej, i pod tą samą sankcją (zob. wyrok Sądu

Najwyższego z 26 czerwca 1998 r., II CKN 825/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 18). Powołany przepis art. 63 § 2 k.c. nie odnosi się jednak do sytuacji, w której wprowadzie ustawa (art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c.) przewiduje dla oświadczenia jednej ze stron umowy (darczyńcy) wymaganie złożenia go w formie szczególnej, tj. aktu notarialnego, co wiąże się z rygorem nieważności czynności prawnej dokonanej bez zachowania tej formy (art. 73 § 2 k.c.), ale jednocześnie zastrzega możliwość konwalidacji braku zachowania tej formy przez dokonanie czynności następnych kwalifikowanych jako spełnienie przez darczyńcę przyrzeczonego świadczenia (art. 890 § 1 zd. drugie k.c.). Umowa darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest więc ważna pomimo zawarcia jej w zwykłej formie pisemnej, w której zawarto też oświadczenie darczyńcy, jeżeli po jej zawarciu przyrzeczone świadczenie zostało spełnione. W takiej sytuacji powstaje wątpliwość do czego miałyby odnosić się zgoda osoby trzeciej (tu małżonka), o której mowa w art. 63 § 2 k.c., w formie aktu notarialnego wyrażająca zgodę na darowiznę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgoda nie mogłaby bowiem odnosić się jedynie do zawartej w zwykłej formie pisemnej umowy darowizny, gdyż tak zawarta umowa samodzielnie ze względu na uchybienie normie wyrażonej w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. byłaby dotknięta sankcją bezwzględnej nieważności. Tak ułomna czynność prawna mogła wywołać skutek prawny dopiero po dokonaniu innych czynności następnych przez darczyńcę mających postać zarówno oświadczeń woli skierowanych do władz spółdzielni, w zasobach której pozostawał lokal, jak również czynności fatycznych prowadzących np. do przeniesienia posiadania lokalu na obdarowanego, a składających się łącznie na spełnienie przez darczyńcę przyrzeczonego w umowie świadczenia. Zgoda współmałżonka, o której mowa w art. 63 k.c., powinna więc odnosić się do tych wszystkich elementów wymaganych w art. 890 § 1 zd. drugie k.c., a więc zarówno do samej zawartej w zwykłej formie pisemnej umowy darowizny, jak również tych czynności następnych podjętych przez darczyńcę, które doprowadziły w myśl art. 890 § 1 zd. drugie k.c. do konwalidacji tej umowy, mimo niezachowania formy przewidzianej w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c., i zawarcia przez to wskutek konwalidacji, umowy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W okolicznościach sprawy dotyczyło to wyrażenia zgody na zawartą umowę darowizny w zwykłej formie pisemnej, w której zawarto także oświadczenia woli darczyńcy K.B., ale także na dokonane przez niego następnych czynności w celu wykonania tak zawartej umowy, a polegających na zrzeczeniu się przez niego z członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i do związanego z tym prawem prawa do wkładu budowlanego oraz przyjęcia w poczet członków spółdzielni w jego miejsce osoby obdarowanej, czy też akceptacji przeniesienia posiadania samego lokalu na rzecz obdarowanej. Do czynności następnych dokonywanych przez darczyńcę, a wypełniających dyspozycję normy wyrażonej w art. 890 § 1 zd. drugie k.c., nie ma z oczywistych względów zastosowanie wymóg ich przedsięwzięcia w formie aktu notarialnego, tj. z zachowaniem wymagań określonych w art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. stąd też w takiej formie nie musiała wyrazić zgody na te czynności osoba trzecia, w rozpoznawanej sprawie - żona darczyńcy. Niezależnie od powyższej konstatacji przyjęcie, że w rozważanym w sprawie przypadku zgoda małżonka na dokonanie czynności darowizny przez drugiego małżonka mogła zostać wyrażona jedynie w formie aktu notarialnego powodowałaby rozejście się sankcji, jakie przepisy ustawy wiążą z niezachowaniem właściwej formy samej czynności prawnej (zawarcia umowy darowizny) oraz wyrażenia na tę czynności zgody przez osobę trzecią (małżonka). W tym pierwszym przypadku niezachowanie formy aktu notarialnego dla złożenia oświadczenia małżonka zawierającego umowę darowizny podlegałoby konwalidacji w okolicznościach przewidzianych w art. 890 § 1 zd. drugie k.c., a w drugim przypadku, oświadczenie osoby trzeciej (małżonka) złożone bez zachowania formy aktu notarialnego skutkowałoby sankcją bezwzględnej nieważności czynności prawnej (art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 890 § 1 zd. pierwsze k.c. u art. 63 § 2 k.c.). Tymczasem z art. 63 § 2 k.c. można wyprowadzić zamiar ustawodawcy zrównania sankcji, jaką przepisy prawa wiążą z niezachowaniem właściwej formy wyrażenia zgody osoby trzeciej z sankcją, jaką przepisy przewidują wobec samej czynności prawnej z powodu niezachowania właściwej dla niej formy. Wyjątek dotyczy sytuacji, w której przepisy szczególne przewidują mniej rygorystyczne wymagania dotyczące sposobu wyrażenia zgody przez osobę trzecią na dokonanie określonej czynności prawnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12, niepubl. – dotyczący zgody zgromadzenia

wspólników na zbycie udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością). Powyższe uzasadnia wniosek, że zgoda osoby trzeciej (małżonka) na zawartą przez drugiego małżonka w zwykłej formie pisemnej umowę darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz na wykonanie przyrzeczonego w niej świadczenia mogła zostać wyrażona według ogólnych zasad przewidzianych w art. 63 k.c. w zw. z art. 36 § 2 zd. drugie, i art. 37 § 1 k.r.o. oraz art. 60 k.c., tj. w dowolnej formie wyrażającej w dostateczny sposób zgodę na dokonanie tych czynności.

Z tych względów Sąd Najwyższy, uznając za uzasadniony zarzut naruszenia art. 890 § 1 k.c. w zw. z 63 § 2 i art. 60 k.c. oraz art. 36 § 2 i art. 37 k.r.o., na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. Rzeczą Sądu *meriti* będzie ponowna ocena czy w świetle dokonanych ustaleń żona darczyńca (G.B.) wyraziła zgodę na dokonanie darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz ich córki. Ze względu na treść zarzutów i ich uzasadnienie oraz uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania Sąd Najwyższy przyjął, że skarżący skutecznie w podstawie skargi kasacyjnej ujął także zarzut naruszenia art. 63 § 2 k.c. Z uwagi na uznanie za uzasadnionego zarzutu naruszenia wyżej wskazanych przepisów prawa materialnego zbędne było odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 38 k.r.o.

O kosztach postępowania kasacyjnego postanowiono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.

[SOP]

[ms]