



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

SSN Dariusz Zawistowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej J. J.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

z 1 czerwca 2020 r., I ACa 63/19,

w sprawie z powództwa J. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej W. w K.

o ustalenie, nakazanie i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Karol Weitz Roman Trzaskowski Dariusz Zawistowski

[SOP]

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej W. w K. (dalej – „Spółdzielnia”) powódka N.K. domagała się ustalenia, że jej ojcu S.J. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. [...] („Lokal mieszkalny”) oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. [...] („Lokal użytkowy”) i wydania dokumentów przydziału tych lokali.

Odrębny pozew przeciwko Spółdzielni wniosła również J.J., domagając się zobowiązania Spółdzielni do złożenia oświadczenia, że powódce tej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu użytkowego i - na potwierdzenie tego - wydania stosownego pisemnego przydziału tego Lokalu, przy czym wyjaśniła, iż zmierza do uzyskania orzeczenia konstytucyjnego, zobowiązującego pozwaną Spółdzielnię do złożenia oświadczenia, iż J.J. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu użytkowego.

W dniu 11 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie połączył obie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem łącznym z dnia 26 października 2018 r. w punkcie pierwszym (1) oddalił powództwo N.K., w punkcie trzecim (3) oddalił powództwo J.J., a w punktach drugim i czwartym (2 i 4) orzekł o kosztach postępowania, nie obciążając powódek kosztami na rzecz pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił m.in., że powódka J. J. była żoną S. J., zmarłego [...], i nabyła po nim spadek w udziale wynoszącym 1/3. S. J. był jednym z założycieli i [...] Spółdzielni, która powstała pod koniec lat 80-tych ubiegłego wieku (wówczas jako Spółdzielnia Mieszkaniowa [...] w K.).

Oprócz lokali mieszkalnych Spółdzielnia wybudowała cztery lokale użytkowe, które zostały sfinansowane ze środków własnych członków Spółdzielni (z ich wpłat). Lokale te przydzielano na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

W dniu 9 października 1989 r. S. J. zawarł umowę ze Spółdzielnią, podpisaną przez członków zarządu w osobach J. J. i L. K., w przedmiocie wybudowania lokalu handlowego branży przemysłowej w parterze budynku przy ul. [...] w K. (obecnie ul. [...]). W umowie postanowiono, że S. J. w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy uiszcza wpłaty w wysokości 1000 starych złotych, cztery udziały

po 5000 starych złotych oraz zaliczkę na wkład budowlany w wysokości 1.000.000 starych złotych, a pozostałą część tego wkładu uiszcza w ratach miesięcznych lub jednorazowo po oddaniu lokalu użytkowego. Koszt budowy tego lokalu ustalono w umowie na kwotę 26.560.000 starych złotych.

Na poczet budowy Lokalu użytkowego – z tytułu wkładu budowlanego, wpisowego i udziałów – S. J. dokonał następujących wpłat: 24.000.000 starych złotych i 1.021 000 starych złotych. Spłacił też za życia kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę lokalu mieszkalnego przy ul. [...] (obecnie), w którym zamieszkał z żoną. Oba Lokale objął w posiadanie w latach 1992-1993. Ponościł za nie opłaty na takich samych zasadach, jak inni członkowie Spółdzielni. Był traktowany przez zarządy Spółdzielni jak osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do Lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do Lokalu użytkowego. Tym niemniej w Spółdzielni nie ma dokumentów przydziału na jego rzecz któregośkolwiek z Lokali ani wniosków o ich przydział. Lokale te nie mają założonej księgi wieczystej.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo N. K. jako nieudowodnione, gdyż nie wykazała ona, że na rzecz S. J. powstały za jego życia spółdzielcze własnościowe prawa do obu Lokali, w tym do Lokalu użytkowego, a w szczególności, że otrzymał on jego przydział, który zgodnie z art. 238 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; dalej – „Prawo spółdzielcze”) – obowiązującym w czasie objęcia w posiadanie Lokalu, do dnia wejścia w życie (24 kwietnia 2001 r.) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27; dalej – „u.s.m.”) – decydował o powstaniu spółdzielczego prawa do lokalu i który wymagał zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności (oświadczeniem woli członka był jego wniosek o przydział). Za niewykazane uznał również zawarcie przez S. J. ze Spółdzielnią umów o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do Lokali, w tym do Lokalu użytkowego, pod rządą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zwrócił przy tym uwagę, że początkowo ustawa ta w ogóle nie przewidywała tworzenia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali i dopiero ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058; dalej – „Nowelizacja u.s.m. z 2002 r.”) został wprowadzony rozdział dotyczący

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który zawierał art. 17¹ ust. 3, stanowiący, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią - pod rygorem nieważności w formie pisemnej - umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tym niemniej przepisy art. 17¹ ust. 1-5 u.s.m. zostały uchylone przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873; dalej – „Nowelizacja u.s.m. z 2007 r.”), co oznacza, że od 31 lipca 2007 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych odnośnie własnościowych praw do lokali reguluje wyłącznie status osób uprawnionych i sposób obrotu istniejącymi już prawami własnościowymi, zarówno ustanowionymi umownie w latach 2002-2007, jak i "starymi" prawami własnościowymi, ustanowionymi w drodze przydziału lokali na warunkach prawa własnościowego w latach 1961-2001.

Oceniając powództwo J. J., Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że z jednej strony domagała się ona – co ma oparcie w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. - wydania orzeczenia konstytutywnego zobowiązującego Spółdzielnię do złożenia oświadczenia, iż powódce tej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu użytkowego, a z drugiej strony w uzasadnieniu wywodziła, że spółdzielcze prawo do Lokalu użytkowego przysługiwało już S.J. Nie wskazała natomiast żadnego obowiązku po stronie pozwanej Spółdzielni do złożenia żądanego oświadczenia woli, a Sąd nie doszukał się w obowiązujących przepisach podstawy ustanowienia prawa do lokalu użytkowego tylko na rzecz powódki J.J. Powódka nie wykazała też, aby obowiązek Spółdzielni ustanowienia na jej rzecz prawa do tego Lokalu wynikał z jakiejś czynności prawnej między stronami (np. umowy). Miał na względzie, że prawo ekspektatywy jest dziedziczne, a skoro spadek po S. J. przypadł także jego córkom, w tym powódce N.K., do ustanowienia nowego prawa do lokalu użytkowego mogło dojść tylko na rzecz wszystkich spadkobierców S.J. Oznacza to, że powódka J.J. nie może domagać się ustanowienia prawa do lokalu użytkowego tylko na swoją rzecz w 100%. W związku z tym Sąd oddalił – jako zbędne - wnioski powódki J.J. o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wskazanych świadków, zgłoszone „na bliżej nieokreślone okoliczności”, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu

księgowości na okoliczność ustalenia wpłat dokonanych przez S.J. na poczet wkładu budowlanego w związku z ubieganiem się o przydział Lokalu użytkowego.

Sąd Okręgowy uznał też, że nawet gdyby uznać powództwo J.J. jako żądanie ustalenia, na podstawie art. 189 k.p.c., iż przysługuje jej tytuł prawny do Lokalu użytkowego, to takie roszczenie również nie byłoby zasadne. Skoro nie ma dowodu na istnienie tytułu prawnego S.J. do tego Lokalu użytkowego, to tym bardziej takiego tytułu nie uzyskała J.J. Ponadto przyjęcie, że S.J. posiadał przydział spółdzielczego prawa do Lokalu użytkowego, oznaczałoby, iż prawo takie - jako dziedziczne - przypadłoby wszystkim jego spadkobiercom, a nie tylko powódce.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła jedynie J.J. Wyraziła w niej m.in. pogląd, że w umowie z dnia 9 października 1989 r. zawarta jest ekspektatywa, która jest roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu użytkowego po wybudowaniu go przez Spółdzielnię i spełnieniu warunków umowy przez S.J., tj. po wpłaceniu wkładu budowlanego, a ściślej: po uregulowaniu kosztów budowy Lokalu użytkowego. Skarżąca wskazała, że rzeczywisty koszt zadania inwestycyjnego w postaci wybudowanego Lokalu użytkowego zamknął się wpłaconą przez S.J. kwotą 25.021.000 zł, za czym przemawia domniemanie faktyczne, gdyż w innym przypadku Spółdzielnia nie wydałaby mu Lokalu i zwróciłaby się do niego o wpłatę brakującej kwoty, a sam Lokal byłby niedokończony. Skoro zatem S.J. spełnił wszystkie warunki konieczne do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu użytkowego i Spółdzielnia przekazała mu ten lokal do użytkowania jako właścicielowi, to na mocy art. 353 § 1 k.c. w związku z umową z dnia 9 października 1989 r. i z art. 213 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia zobowiązana jest do wydania pisemnej decyzji o przydziale spółdzielczego, własnościowego prawa do Lokalu, czego dotychczas nie uczyniła.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 marca 2020 r. pełnomocnik J.J. podtrzymał żądanie w kształcie dochodzonym przed Sądem pierwszej instancji.

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2020 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w punkcie pierwszym (I) oddalił apelację, a w punkcie drugim (II) odstąpił od obciążania powódki J.J. kosztami postępowania apelacyjnego pozwanej.

Sąd odwoławczy uznał, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny i trafnie zakwalifikował roszczenie powódki J.J. oraz ocenił, iż nie wykazała ona zaistnienia przesłanek przepisów prawa materialnego, ze spełnienia których wynikałby obowiązek złożenia przez pozwaną Spółdzielnię - wobec powódki J.J. - sformułowanego przez nią oświadczenia. Wprawdzie rzeczywiście 9 października 1989 r. S.J. i pozwana Spółdzielnia zawarli umowę dotyczącą lokalu handlowego branży przemysłowej w parterze budynku przy ul. (wówczas) [...] w K., jednakże nie wynika z niej w żaden sposób, że „na jej podstawie S.J. przydzielono spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu użytkowego”. W umowie tej wskazano jedynie, że „zgodnie ze Statutem Spółdzielni o własnościowy lokal usługowy może ubiegać się członek, który w terminie 30 dni od daty podpisania umowy wniesie wpisowe w wysokości 1000 zł, cztery udziały po 5000 zł oraz zaliczkę na wkład budowlany 1000000 zł. Pozostałą część wkładu budowlanego należy wносить sukcesywnie w ratach miesięcznych lub jednorazowo po oddaniu lokalu użytkowego” (§ 2 umowy). W § 4 pkt. 2 ppkt 2 Statutu Spółdzielni zaś odnośnie lokali użytkowych będących w zasobach pozwanej spółdzielni zawarto jedynie zapis, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może przydzielać członkom lub wynajmować innym osobom lokale użytkowe na zasadach określonych w art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego. Z przepisu tego wynikało natomiast wprost, że spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego powstawało dopiero z chwilą pisemnego przydziału, który to dokument był wystawiany przez spółdzielnię mieszkaniową. Również w art. 213 § 3 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym do kwietnia 2001 wskazano, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstawało z chwilą przydziału lokalu, zaznaczając, iż oświadczenie spółdzielni pod nieważnością powinno być złożone w formie pisemnej. Spadkobierczynie zatem, wywodząc swoje prawa do Lokalu użytkowego ze spadkobrania po S.J., w pierwszej kolejności winny zgromadzić dowody na okoliczność, że prawo takie przysługiwało spadkodawcy.

Sąd Apelacyjny zwrócił też uwagę że skarżąca powoływała się na to, iż spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu użytkowego przysługiwało jej mężowi S.J. Tymczasem skoro między nią a jej mężem obowiązywała wspólność ustawowa małżeńska, tym samym prawo do tego Lokalu przysługiwało także powódce jako małżonce. Już ta argumentacja czyni bezzasadnym dochodzone roszczenie, którego

podstawę prawną stanowić miał art. 64 k.c. Ponadto gdyby istniał przydział lokalu użytkowego dla S.J. już z tego względu uwzględnienie powództwa o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przydziale własnościowego prawa do Lokalu użytkowego J.J. byłoby nieuzasadnione.

Sąd Apelacyjny podzielił również pogląd, że dochodzone przez powódkę J.J. - po śmierci jej męża S.J. - roszczenie nie mogło zostać uwzględnione w sytuacji dziedziczenia po nim – poza powódką - również przez dwie jego córki. W sytuacji gdyby faktycznie S.J. przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, to prawo to jako dziedziczne, przypadłoby wszystkim jego spadkobiercom, nie tylko powódce. Kwestia zaś wejścia tego prawa do majątku wspólnego powódki i zmarłego męża byłaby wówczas przedmiotem ustaleń w trakcie sprawy o dział spadku po S.J. oraz o zniesienie współwłasności (art. 689 k.p.c.), a nie w niniejszym postępowaniu.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka J. J., zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 213 § 3 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, a w przypadku stwierdzenia podstaw - o uchylenie w całości również orzeczenia Sądu Okręgowego w Koszalinie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, stosownie do art. 398¹⁶ k.p.c., w każdym zaś przypadku o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucanego naruszenia skarżąca dopatrzyła się w przyjęciu, że pisemna decyzja o przydziale lokalu wydana przez uprawniony organ spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 213 § 3 Prawa spółdzielczego ma charakter papieru wartościowego, z którego utratą łączy się utrata samego prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Powódka nie zgadza się też z zapatrywaniem, że nawet w przypadku spełnienia przez nią warunków do otrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w braku pisemnej decyzji Spółdzielni upadła możliwość uzyskania takiego prawa.

Mimo daleko idącej niedoskonałości tak sformułowanego zarzutu kasacyjnego – będącej przedłużeniem pewnej chwiejności argumentacji, mającej wspierać żądanie pozwu J.J. - nie może być on odparty ze względu na poważne niedostatki uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego. Już *prima facie* uderza brak niezbędnej korelacji między rozpatrywaną treścią żądania powódki, tj. zobowiązania Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli – precyzyjnie zresztą przez Sąd nie zrekonstruowanego (oświadczenie woli przydziału Lokalu użytkowego czy też woli ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu użytkowego) – a kluczowymi fragmentami argumentacji mającymi wspierać rozstrzygnięcie apelacyjne. W szczególności dotyczy to stwierdzenia, że z umowy z dnia 9 października 1989 r. nie wynika, iż „na jej podstawie S.J. przydzielono spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu użytkowego”. Podobnie konstatacji, że powódka (spadkobierczyni) powinna zgromadzić dowody na okoliczność, że prawo do Lokalu użytkowego przysługiwało spadkodawcy. Jest wszak jasne, że gdyby zmarły mąż powódki uzyskał – na tej czy innej podstawie – prawo rzeczowe do Lokalu użytkowego, żądanie powódki, ukierunkowane na zastąpienie konstytutywnego oświadczenia woli Spółdzielni, byłoby bezzasadne już z tego względu, co skądinąd Sąd dostrzega w innej części uzasadnienia. Argumentując w ten sposób, Sąd odwoławczy w istocie nie odniósł się do wyводу apelacyjnego powódki, z którego miało wynikać, że jej zmarły mąż spełnił warunki określone w umowie z dnia 9 października 1989 r., w związku z czym przysługiwało mu roszczenie o przydział Lokalu użytkowego. Za niezrozumiałe należy też uznać odwołanie się przez Sąd do art. 213 § 3 Prawa spółdzielczego, dotyczącego przydziału lokalu mieszkalnego, podczas gdy o przydziale prawa do lokalu użytkowego stanowił art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego.

Roszczenie S.J. (ewentualnie małżonków J.), a następnie jego następców prawnych, wymagało zatem wnikliwej oceny, której Sąd drugiej instancji zaniechał, najpierw pod kątem spełnienia warunków określonych w umowie z dnia 9 października 1989 r., a następnie – w razie potwierdzenia jego powstania – pod kątem wpływu, jaki wywarły na to roszczenie zmiany ustawowe i dziedziczenie. Wbrew bowiem założeniu Sądu pierwszej instancji nie można – bez stosownej analizy rozwiązań intertemporalnych – przesądzać, że wejście w życie ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych, a następnie Nowelizacji tej ustawy z 2007 r., dezaktualizowało możliwość realizacji tego roszczenia. Podobnie nie można z góry zakładać – bez stosownej analizy obejmującej w szczególności art. 209 i art. 381 k.c. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2021 r., IV CSKP 48/21, niepubl. i z dnia 16 marca 2022 r., II CSKP 206/22, niepubl.) – że J.J., będąc jednym ze współspadkobierców po zmarłym mężu, nie może żądać złożenia oświadczenia woli czyniącego zadość jej ewentualnemu roszczeniu, uwzględniającemu porządek dziedziczenia.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[K.L.]

[ał]

