



Sygn. akt V CSKP 9/21

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa R. K.
przeciwko M. B. i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.
przy udziale Prokuratora
o stwierdzenie nieważności czynności prawnej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2021 r.
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W powództwie wytoczonym przeciwko M. B. i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. (Spółdzielnia) powód R. K. domagał się stwierdzenia nieważności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 17 przy ul. Z. w S..

Sąd pierwszej instancji - Sąd Okręgowy w K. ustalił, że R. K. na podstawie umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. nabył prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 17 przy ul. Z. w S. (lokal). W zamiarze przeniesienia ośrodka życiowego w inne miejsce skontaktował się z M. B., który z żoną B. B. prowadził działalność polegającą na pośredniczeniu w zamianie lokali mieszkalnych. M. B. zaproponował powodowi, by ten dokonał zamiany lokalu mieszkalnego na inny, z racji której to czynności miał otrzymać należność w kwocie 89 000 zł tytułem odstępnego. Osobą, z którą miał dokonać zamiany, była pozwana M. B., która współpracowała z firmą „F.” B. B. w celu uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w K. lub S. o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

M. B. była wierzycielem B. B. na kwotę 105 000 zł. M. B. w trakcie wykonywania czynności pośredniczenia w zamianie lokali zapewniał powoda, że uiszczenia odstępnego na jego rzecz dokona M. B. po załatwieniu wszelkich formalności, natomiast pozwaną M. B. zapewniał, iż rozliczenia z powodem dokona samodzielnie, w celu uregulowania zobowiązania swojej żony B. B. wobec pozwanej. Bezpośrednich ustaleń między powodem a pozwaną M. B. w tym zakresie nie było.

Pismem z dnia 14 listopada 2013 r. powód zwrócił się do Spółdzielni o wyrażenie zgody na zamianę lokalu na mieszkanie położone w C. i wyraził pisemnie zgodę na przepisanie wkładu mieszkaniowego w wysokości 20 734,49 zł na rzecz M. B., sporządzając na tę okoliczność oświadczenie. Tego samego dnia zarząd Spółdzielni oświadczył, że wyraża zgodę na zamianę między powodem a M. B. i na przepisanie wkładu mieszkaniowego. Także w tym samym dniu M. B. wystąpiła o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i wydanie decyzji uprawniającej do lokalu na podstawie § 41 Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania

praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych z dnia 25 października 2010 r. (Regulamin). Jednocześnie złożyła umowę najmu lokalu będącego przedmiotem zamiany, deklarację przystąpienia do Spółdzielni i opłaciła udział, wpisowe oraz koszty zamiany, spełniając tym samym wszystkie wymagania formalnoprawne niezbędne do przyjęcia jej w poczet członków. Z przyjęcia M. B. w poczet członków Spółdzielni i równoczesnego wykreślenia z grona członków powoda wskutek wyrażenia przez niego dobrowolnej zgody na zamianę lokalu i dokonaną cesję wkładu został sporządzony protokół. Następnie została zawarta między pozwanymi umowa nr (...)/13 z dnia 14 listopada 2013 r., na podstawie której lokal oddano M. B. na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Pismem z dnia 18 listopada 2013 r. M. B. wystąpiła o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. W uwzględnieniu tego wniosku, dnia 18 grudnia 2013 r. między pozwanymi została zawarta w formie aktu notarialnego umowa, zgodnie z którą ustanowiono odrębną własność lokalu i przeniesiono własność tego lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej na M. B..

Powód nie otrzymał umówionego odstępnego, w związku z czym nadal zamieszkiwał w lokalu, jednak wszelkie opłaty związane z lokalem regulowała pozwana. Pismem z dnia 7 marca 2014 r. M. B. wezwała powoda do opuszczenia lokalu pod rygorem wystąpienia z żądaniem eksmisji. Dnia 15 maja 2014 r. powód wystosował do Spółdzielni pismo, w którym wskazał, że nigdy nie dokonywał zamiany lokalu.

Sąd Okręgowy, czyniąc ustalenia faktyczne, dał wiarę zeznaniom M. B. oraz świadków Z. i D. B.. Nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda, w zakresie w jakim twierdził, że nie dokonał skutecznej zamiany mieszkań, gdyż były one sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Sąd podkreślił, że istotą działania powoda, co wynikało z jego własnych twierdzeń, była chęć uzyskania „odstępnego”, a zatem zamiana była wyrazem jego skutecznego oświadczenia woli.

Sąd odmówił także wiarygodności zeznaniom świadka M. B., jakoby to pozwana M. B. miała zapłacić odstępne. Świadek zdawał sobie sprawę z faktu, że

B. B. jest dłużnikiem pozwanej i dlatego oświadczył jej, że spłaci powoda, co doprowadzi do zwolnienia z długu jego obecnej żony.

Dokonując oceny prawnej żądania, Sąd zwrócił uwagę, że powód żądał stwierdzenia nieważności czynności prawnej w postaci umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z uwagi na to, że w dalszym ciągu pozostaje członkiem spółdzielni i nadal przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnia, zawierając z pozwaną umowę, działała z naruszeniem przepisów prawa (art. 58 § 1 k.c.). Konieczne było zatem zbadanie, czy umowa zamiany, na mocy której M. B. nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, była prawnie skuteczna.

Sąd wskazał, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 1465, dalej - „u.s.m.”) prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące między innymi uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu określają postanowienia statutu (art. 8 u.s.m.). W § 50 statutu Spółdzielni postanowiono, że szczegółowe zasady zawierania umów o lokatorskie prawo do lokalu i zamiany mieszkań określają regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Paragraf 44 Regulaminu stanowił, że przez zamianę lokali mieszkalnych należy rozumieć uzyskanie prawa do innego lokalu w zamian za zrzeczenie się praw do dotychczas zajmowanego. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych między członkiem spółdzielni a użytkownikiem mieszkania pozostającego w gestii innego dysponenta, warunkiem przeprowadzenia zamiany lokali jest przedłożenie w Spółdzielni zgody dysponenta tego lokalu mieszkalnego (§ 47 Regulaminu).

Powód złożył wniosek o wyrażenie zgody na zamianę mieszkania, do którego przysługiwało mu lokatorskie prawo spółdzielcze, na mieszkanie w C., a następnie złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na przepisanie wkładu mieszkaniowego w wysokości 20 734,49 zł na M. B.. Czynności te wskazywały na zamiar trwałego opuszczenia lokalu i wyzbycia się przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu. Jego intencją wyrażoną przez złożenie oświadczenia o cesji wkładu było więc zrzeczenie się praw do lokalu; co więcej cesja wkładu pozbawiła powoda prawa do lokalu, zwłaszcza że Regulamin nie

nakazywał aby zamiana lokali była obwarowana koniecznością wzajemnego rozliczania się między stronami w formie odstępnego.

Zdaniem Sądu, powód zgodził się na zamianę, licząc na otrzymanie z tego tytułu kwoty pieniężnej w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych, ale nie uczynił zastrzeżenia, że dokona cesji po uprzednim rozliczeniu z pozwaną (art. 65 § 1 k.c.). Przeciwnie, cesji wkładu dokonał bezwarunkowo, co nie kolidowało z prawem. Złożenie przez powoda oświadczenia o przekazaniu wkładu na rzecz pozwanej dawało Spółdzielni podstawę do przyjęcia w poczet członków M. B. i do wykreślenia z grona członków powoda. Skoro pozwana stała się posiadaczem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przysługiwało jej uprawnienie do żądania od spółdzielni ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. Zawierając w dniu 18 grudnia 2013 r. umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu strony tej czynności nie naruszyły zatem przepisów ustaw, statutu i regulaminów, a tym samym czynności tej nie można uznać za nieważną w myśl art. 58 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy zaakcentował, że przyczyną stwierdzenia nieważności umowy nie może być fakt, że dla jednej ze stron jest ona niekorzystna, ponieważ oznaczałoby to, że skutek ekonomiczny miałby rozstrzygać o tym, czy umowa jest ważna czy nieważna. Powód ma możliwość dochodzenia zapłaty umówionego odstępnego od podmiotu przez siebie wybranego, a brak rozliczenia należności w związku z zamianą lokali nie może stanowić wyłącznej przesłanki do stwierdzenia nieważności czynności, będącej następstwem skutecznej zamiany.

W konsekwencji, wyrokiem z dnia 13 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo.

Wyrok zaskarżył apelacją powód. W toku postępowania apelacyjnego udział zgłosił prokurator, domagając się uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznał je za własne. Sąd podkreślił, że trafne było stanowisko Sądu Okręgowego, iż w odniesieniu do tzw. odstępnego między M. B. a powodem nie było ustaleń, mimo odmiennych twierdzeń powoda, które jednak pozostawały w sprzeczności z

jego własnymi zeznaniami składanymi w postępowaniu przygotowawczym, a dodatkowo w świetle całokształtu materiału były nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Sąd zwrócił także uwagę, że z umowy zawartej między powodem a M. B. wynika, iż to właśnie M. B., jako zleceniobiorca, był zobowiązany do zapłacenia powodowi 90 000 zł w terminie do 31 grudnia 2013 r., a powód miał przekazać mieszkanie wolne od wad „formalno-prawnych”.

Sąd Apelacyjny przyjął, że niezbywalność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie oznacza, iż wykluczone jest zrzeczenie się tego prawa w zamian za uzyskanie prawa do innego lokalu, co odpowiada definicji zawartej w § 44 Regulaminu. Dokonywanie takich zamian jest powszechną praktyką i to nie tylko w pozwanej Spółdzielni, o czym świadczy uregulowanie tego zagadnienia w obowiązującym u niej Regulaminie, ale i w innych spółdzielniach na terenie całego kraju. Zasadniczą cechą tej umowy jest utrata dotychczas przysługującego prawa w zamian za inne. Stąd, zdaniem Sądu, nie mogły znaleźć uznania argumenty apelacji, że powód występując z wnioskiem o zgodę na dokonanie zamiany, a następnie dokonując kolejnych czynności, w tym w szczególności przeniesienia prawa do wkładu mieszkaniowego, nie dążył do zrzeczenia się przysługującego mu prawa do lokalu, ponieważ w przeciwnym wypadku podejmowanie tych czynności byłoby nie tylko zbędne, ale wprost niezrozumiałe. Z istoty dokonanych przez powoda czynności nie można było w świetle art. 65 k.c. wysnuć innego wniosku, niż o zrzeczeniu się tego prawa.

Zdaniem Sądu chybiony był także argument, że powód nie dokonałby tego, nie znając stanowiska Spółdzielni, od zgody której była uzależniona skuteczność zamiany. Spółdzielnia taką zgodę wyraziła i dokument ten przedłożył właśnie powód. Ponadto, zgodę tę należy traktować jako zgodę osoby trzeciej (art. 63 § 1 k.c.), która może zostać złożona zarówno przed oświadczeniem osoby dokonującej czynności, jak i po jego złożeniu. Nie istnieje także obawa, że w wypadku braku zgody doszłoby do pozbawienia powoda lokalu, ponieważ odmowa udzielenia zgody przez osobę trzecią powoduje nieważność czynności prawnej.

Co do zadysponowania przez powoda wkładem mieszkaniowym, Sąd Apelacyjny przyjął, że wkładem tym nie można swobodnie dysponować do

chwili gdy uprawniony albo utraci członkostwo w spółdzielni albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygaśnie np. w związku ze zrzeczeniem się (*a maiori ad minus* z art. 246 § 1 k.c.). Ani istota tego prawa ani jego charakter nie wykluczają możliwości jego zrzeczenia się przez uprawnionego. Oświadczenie o zamianie ze swojej istoty zawiera w sobie zrzeczenie się prawa do zamienianego lokalu, co otwierało możliwość rozliczenia wkładu mieszkaniowego, które mogło nastąpić bądź przez jego wypłatę powodowi przez Spółdzielnię, bądź przez przeniesienie prawa do wkładu na inną osobę przez powoda. Powód przeniósł to prawo na inną osobę składając oświadczenie o wyrażeniu zgody na jego przepisanie na M. B.. Umowa ta nie wymagała żadnej szczególnej formy, podobnie jak i sama umowa zamiany praw obligacyjnych do lokali - z jednej strony prawa najmu, z drugiej spółdzielczego prawa lokatorskiego.

Sąd Apelacyjny przyjął także, iż brak jest powodów, które stałyby na przeszkodzie zrzeczeniu się prawa lokatorskiego ze skutkiem w postaci jego wygaśnięcia, przy czym konieczne jest wówczas wyrażenie przez członka wobec spółdzielni mieszkaniowej woli wyzbycia się prawa do oznaczonego lokalu. Rozporządzenie prawem przez członka spółdzielni na rzecz innych osób nie może wprowadzić przybierać postaci „zrzeczenia się”, ale może wynikać z innej umowy między zrzekającym się członkiem, a inną osobą, np. sprzedaży, zamiany lub darowizny. W okolicznościach sprawy oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do lokalu było skierowane do Spółdzielni, a wynikało z woli jego zamiany z M. B. i właśnie ta druga z umów stanowiła podstawę do przyznania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pozwanej, po spełnieniu przez nią dodatkowych przesłanek.

W konsekwencji, w ślad za Sądem Okręgowym, Sąd Apelacyjny uznał, że skoro prawo powoda wygasło, to mogło ono powstać na rzecz M. B.. Nie doszło zatem do naruszenia art. 11 ust. 3 u.s.m., a M. B. mogła na podstawie art. 12 ust. 1 u.s.m. żądać przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną powód, zarzucając naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c.; art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 u.s.m.;

art. 603 § 1 k.c. w związku z art. 9 ust. 3 u.s.m. i § 44 Regulaminu oraz art. 9 ust. 5 i art. 12 ust. 1 u.s.m. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny założył, że strony, dokonując ustalonych w sprawie czynności, zawarły umowę zamiany, której istota sprowadzała się do utraty dotychczas przysługującego prawa w zamian za inne prawo. W orzecznictwie na tle obecnie uchylonych art. 204 i n. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2020 r., poz. 275, dalej - pr. spółdz.), Sąd Najwyższy przyjął, że uprawnienie do zamiany lokali przewidziane w art. 212 pr. spółdz. zaliczyć należało do praw majątkowych członka spółdzielni, wykraczających poza stosunek członkostwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1984 r., IV CR 408/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 115). Zamianę lokali w drodze umowy prowadzącej do przejścia praw do lokalu między członkami spółdzielni uznawano za dopuszczalną tylko wtedy, gdy prawo do lokalu mogło być przedmiotem zbycia, natomiast w spółdzielniach typu lokatorskiego umowa mogła stanowić jedynie podstawę do wystąpienia przez zainteresowanych z wnioskami o zamianę. Do zamiany tej dochodziło w ten sposób, że członek spółdzielni zrzekał się przysługującego mu prawa do lokalu w zamian za przyrzeczenie uzyskania przydziału innego lokalu (tzw. spółdzielcza zamiana lokalu). Zrzeczenie się prawa do lokalu stanowiło przesłankę umożliwiającą spółdzielni zadysponowanie lokalem na rzecz innej osoby. Transakcja ta zakładała zatem wygaśnięcie prawa lokatorskiego do lokalu, który stawał się prawnie wolny i mógł być przedmiotem nowego przydziału (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1982 r., IV CR 122/82, niepubl., z dnia 26 września 1984 r., II CR 289/84, niepubl., i z dnia 5 maja 1989 r., II CR 155/89, niepubl., uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1989 r., III CZP 1/89, OSNCP 1990, nr 1, poz. 12; zob. też wcześniejsze wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1970 r., I CR 208/69, OSNCP 1971, nr 2, poz. 37 i z dnia 21 lutego 1977 r., IV CR 2/77, OSNCP 1977, nr 11, poz. 221).

Stosownie do tego, w piśmiennictwie wyjaśniano, że czynności składające się na tak rozumianą zamianę nie stanowią zbycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez co nie godzą w jego niezbywalny charakter, lecz są dokonywane przez spółdzielnię (spółdzielnie) i jej członków, nabycie zaś nowego prawa do lokalu nie ma translatywnego charakteru, lecz wymaga konstytutywnego przydziału. Zamiana, o której mowa, odrywała się zatem w zasadniczy sposób od umowy zamiany w znaczeniu przyjętym w art. 603 k.c. Przedmiotem zamiany w ujęciu ustawowym mogą być bowiem jedynie dobra (rzeczy lub prawa) o charakterze zbywalnym.

O uprawnieniu członka spółdzielni do zamiany lokalu stanowi *de lege lata* art. 8 pkt 5 u.s.m., obowiązujący w niezmienionej treści od wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i stanowiący odpowiednik art. 212 pr. spółdz. Przepis ten, w zakresie unormowania prawa do zamiany lokalu, odsyła do postanowień statutu. Dostrzec trzeba jednak, że ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873) znowelizowano art. 11 ust. 2 u.s.m. w ten sposób, że w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest ogłosić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Rozwiązanie to, z pewnymi wyjątkami, nie przewiduje możliwości ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli doszło do jego wygaśnięcia, lecz nakazuje spółdzielni wyzbycie się lokalu w drodze przetargu, którego przedmiotem ma być ustanowienie jego odrębnej własności. Treść tego przepisu, statuującego jako zasadę obowiązek ogłoszenia przetargu w następstwie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, od której przewidziano jedynie wąsko określone odstępstwa, podważa dopuszczalność tzw. spółdzielczej zamiany lokali objętych prawem lokatorskim w stanie prawnym obowiązującym od chwili wejścia w życie znowelizowanego art. 11 ust. 2 u.s.m.

Szersze rozważenie zagadnienia, czy zamiana taka mogłaby okazać się dopuszczalna w obecnym stanie prawnym, nie było jednak w okolicznościach sprawy konieczne. Spółdzielcza zamiana lokali w przedstawionym znaczeniu

ukszałtowała się jako instrument związany z ideą spółdzielczości mieszkaniowej i miała wychodzić naprzeciw potrzebom życiowym członków spółdzielni dysponujących lokalami, które z różnych powodów nie odpowiadały ich aktualnym potrzebom, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu dostępności zasobów mieszkaniowych. Z tych względów praktyka akceptowała tę konstrukcję, mimo jednoznacznie statuowanej niezbywalności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (dawny art. 218 § 1 pr. spółdz.; obecnie art. 9 ust. 3 u.s.m.), związanej z tym złożoności prawnej konstrukcji spółdzielczej zamiany i łatwo dostrzegalnych ryzyk, które się z nią łączą. Instytucja ta znalazła osadzenie także we wzorcach statutów spółdzielni mieszkaniowych sporządzanych w przeszłości przez związki spółdzielcze, do których odwoływał się Sąd Najwyższy tłumacząc istotę tej czynności, jako uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się dotychczasowego prawa do lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1977 r., IV CR 2/77). W związku z tym, instytucję spółdzielczej zamiany mieszkań można wiązać wyłącznie z czynnościami podejmowanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe i ich członków, zmierzającymi do dysponowania zasobami lokalowymi spółdzielni w sposób odpowiadający potrzebom członków spółdzielni. W taki też sposób trzeba rozumieć treść art. 8 pkt 5 u.s.m., który stanowi o przysługującym członkowi spółdzielni uprawnieniu do zamiany lokalu.

W sprawie, w której złożono skargę kasacyjną, sytuacja taka nie miała miejsca. Przedmiotem transakcji między powodem a pozwaną M. B. z założenia nie miały być bowiem uprawnienia do lokali przysługujące stronom w spółdzielni mieszkaniowej, lecz lokatorskie prawo do lokalu przysługujące powodowi i prawo najmu lokalu przysługujące pozwanej, co do którego charakteru nie poczyniono w sprawie żadnych bliższych ustaleń. Powołanie się w takiej sytuacji, jak to uczynił Sąd Apelacyjny w związku z prawną oceną złożonych przez strony oświadczeń woli, na utrwaloną praktykę spółdzielczej zamiany lokali, należało uznać za błędne. Transakcja taka, jako wykraczająca poza ramy zamiany spółdzielczej, nie może także uzasadniać ewentualnego wyjątku od nakazu zorganizowania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m., który miałby znajdować oparcie w art. 8 pkt 5 u.s.m. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 214/04, niepubl.), do czego odwoływała się pozwana M. B..

Ubocznie należało dostrzec, że również w odpowiedzi na skargę kasacyjną współpозwanej Spółdzielni podniesiono, że spółdzielcza zamiana mieszkań polega na porozumieniu członków spółdzielni i jest dopuszczalna także, gdy dysponenti lokali są członkami różnych spółdzielni mieszkaniowych, za zgodą obu tych spółdzielni. Sytuacja, do której doszło w sprawie rozstrzyganej przez Sądy *meriti*, była jednak odmienna.

Do innego wniosku nie mogły prowadzić *in casu* postanowienia Regulaminu pozwanej Spółdzielni (§ 47 Regulaminu), akceptujące zamianę lokali między członkiem Spółdzielni, a użytkownikiem mieszkania pozostającego w gestii innego dysponenta, i to także wtedy, gdyby rozumieć je jako zezwalające na zamianę prawa do lokalu pozostającego w zasobach Spółdzielni nie tylko z prawem do lokalu pozostającego w zasobach innej spółdzielni mieszkaniowej, lecz także z dowolnym prawem do korzystania z lokalu niepozostającego w ogóle w zasobach spółdzielczych. Postanowienia te nie były przedmiotem wykładni w postępowaniu przed Sądami *meriti*, niezależnie jednak od wyniku tej interpretacji, nie mogą one rozszerzać dopuszczalności z założenia wyjątkowej konstrukcji, jaką jest spółdzielcza zamiana lokali, w sposób, który prowadziłby do ograniczenia ustawowego obowiązku nałożonego na spółdzielnie w art. 11 ust. 2 u.s.m.

Odrębną i ogólniejszą kwestią jest, że w świetle dokonanych w sprawie ustaleń istotne zastrzeżenia budziła zarówno po stronie powoda, jak i pozwanej M. B. intencja złożenia oświadczeń woli, które miały prowadzić do tzw. spółdzielczej zamiany w wyjaśnionym uprzednio znaczeniu. Zamiana ta jest złożoną czynnością, na którą składa się kilka jednostronnych i powiązanych ze sobą oświadczeń woli, które łącznie mają prowadzić do rezultatu polegającego na tym, że dysponenti lokali uzyskują prawo do lokalu, z którego korzystała dotychczas inna osoba. Strony muszą zatem przejawiać wolę rezygnacji ze swojego prawa i uzyskania zamiast niego prawa do innego lokalu. Dokonane w sprawie ustalenia wskazywały natomiast, że zamiarem powoda było dążenie do dokonania „zamiany” w celu uzyskania określonej kwoty pieniężnej, nie zaś uzyskania prawa najmu do innego lokalu. Taką też intencję powód ujawniał w toku postępowania, wskazując, że zależy mu na uzyskaniu środków pieniężnych, względnie na zwrocie „własnego”

lokalu. Na taką „pobudkę” działania powoda zwrócił uwagę wprost Sąd Apelacyjny, nie wyciągając jednak z tego tytułu wniosków.

Podobne zastrzeżenia budziła rzeczywista wola „zamiany” po stronie pozwanej M. B.. Pozwana wprowadziła, co było poza sporem, zmierzała do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Czyniła to jednak we współpracy z B. B., której uprzednio zapłaciła w celu uzyskania tytułu do mieszkania spółdzielczego określoną kwotę pieniężną. Okoliczności te nasuwały zasadniczą wątpliwość co do tego, czy wolą pozwanej była istotnie zamiana prawa najmu na prawo do innego lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, czy też uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu za określoną cenę, a bliżej nieokreślone prawo najmu, które miało być przedmiotem „transferu” między stronami, służyło jedynie instrumentalnemu wykorzystaniu konstrukcji spółdzielczej zamiany w celu realizacji innego celu gospodarczego, odpowiadającego w swoim rezultacie odpłatnemu zbyciu prawa do lokalu.

Wyjaśnienie tej wątpliwości - gdyby *per inconcessum* uznać dopuszczalność zamiany spółdzielczej obejmującej także prawo najmu - miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zważywszy, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma niezwywalny charakter (art. 9 ust. 3 u.s.m.), co wyklucza rynkowy obrót tym prawem. Przepis art. 9 ust. 3 u.s.m., w powiązaniu z art. 58 § 1 k.c., stoi na przeszkodzie nie tylko takim czynnościom prawnym, których bezpośrednią treścią jest zbycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lecz także czynnościom, które nie są same przez się sprzeczne z prawem, lecz prowadzą do osiągnięcia celu zakazanego normą wyrażoną w tym przepisie (por. *mutatis mutandis* postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 r., II CSK 99/06, niepubl.). Dotknięte nieważnością są również oświadczenia woli składane drugiej stronie jedynie dla pozoru (art. 83 § 1 k.c.).

Jeżeli zatem powód w rzeczywistości nie dążył do uzyskania od pozwanej - w zamian za swoje prawo - prawa najmu innego lokalu, lecz chciał uzyskać kwotę pieniężną w związku z wyzbyciem się przysługującego mu prawa, pozwana zaś zamierzała prawo to nabyć oferując świadczenie pieniężne, nie zaś w zamian za przysługujące jej prawo najmu, to część oświadczeń woli składających się na

dokonaną transakcję należało uznać za dotkniętą sankcją nieważności już na podstawie art. 58 § 1 w związku z art. 83 § 1 k.c. Ważność pozostałych oświadczeń woli, w tym oświadczenia woli powoda o zrzeczeniu się spółdzielczego prawa lokatorskiego, należałoby w tym przypadku ocenić stosownie do art. 58 § 3 k.c. (por. odpowiednio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 908/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 38), mając na względzie powiązanie czynności polegającej na zadysponowaniu przez powoda prawem lokatorskim na rzecz Spółdzielni z pozostałymi oświadczeniami woli składającymi się na podjętą przez strony transakcję.

W tym stanie rzeczy, jakkolwiek za nietrafny należało uznać zarzut naruszenia art. 65 k.c., nie można było odmówić racji zarzutom naruszenia art. 58 § 1 i art. 603 § 1 k.c. w związku z art. 9 ust. 3 u.s.m.

Sądy *meriti* uznały, że treścią oświadczenia woli powoda kierowanego do Spółdzielni było zrzeczenie się spółdzielczego prawa lokatorskiego, ponieważ złożenie takiego oświadczenia było konieczne do dokonania zamiany odpowiadającej konstrukcji spółdzielczej zamiany lokalu, na której bazowało zaskarżone rozstrzygnięcie. Interpretacja taka, mimo że odbiegała od językowego brzmienia oświadczenia, była prawidłowa w tym sensie, iż korespondowała z założeniem, że celem składanych przez strony oświadczeń woli było dokonanie spółdzielczej zamiany lokali. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił jednak tego, że zamiana taka, w kształcie utrwalonym w praktyce, zakłada dokonanie dyspozycji prawami do lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, względnie różnych spółdzielni mieszkaniowych, nie zaś bliżej nieokreślonym prawem najmu i nie uwzględnił dostatecznie faktów mogących wskazywać na to, że intencją stron nie było dokonanie tzw. spółdzielczej zamiany lokali, lecz odpłatne wyzbycie się na rzecz innej osoby i odpłatne nabycie od innej osoby spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Pominięcie tych okoliczności uzasadniało uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Zarzuty naruszenia art. 9 ust. 5 i art. 12 ust. 1 u.s.m. miały wyłącznie konsekwencyjny charakter wobec zarzutów związanych z twierdzonym

naruszeniem art. 603 § 1 k.c. i art. 9 ust. 3 u.s.m., w związku z czym ich odrębna ocena - wobec skuteczności wskazanych wcześniej zarzutów - była zbędna.

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

jw