



Sygn. akt I CSK 673/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B.N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w W.

o przyjęcie w poczet członków oraz zobowiązanie do zawarcia umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 stycznia 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 2 października 2012 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powoda kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód B. N. wniósł o nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w W. przyjęcia go w poczet członków oraz zobowiązania pozwanej do zawarcia z nim umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 28 listopada 2011 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że powód pierwotnie zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z rodzicami i żoną. Członkiem spółdzielni był ojciec powoda – S. N., który zmarł 17 października 1981 r. Jego spadkobiercami po połowie byli powód i jego matka B. Matka powoda zmarła 22 grudnia 1983 r. Jej jedynym spadkobiercą był powód. Powód aż do 2009 r. nie powiadomił pozwanej Spółdzielni o śmierci swoich rodziców. Informację tę przekazał wraz z wnioskiem o przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe. Następnie wniósł o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni po zmarłym ojcu. Spółdzielnia uzależniła uwzględnienie wniosku od uiszczenia wkładu mieszkaniowego w wysokości 202.800 zł. Sąd Okręgowy stwierdził, że spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego lokalu wygasło z dniem śmierci S. N. Powód nie dopełnił w terminie czynności koniecznych do zachowania roszczeń powstałych w wypadku wygaśnięcia tego prawa. Obowiązek dochowania tych czynności przewidywał obowiązujący w dniu śmierci matki powoda art. 221 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288, dalej jako „pr. spół.”), a obecnie art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, dalej jako „u.s.m.”). Sąd pierwszej instancji uznał, że roczny termin do dopełnienia czynności niezbędnych dla zachowania roszczeń o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osób bliskich przewidziany w art. 15 ust. 2 u.s.m. rozpoczął bieg od dnia śmierci ojca powoda, co oznacza, że powód nie wykonał wymaganych czynności przez 28 lat. Obecnie więc pozwana słusznie uzależnia przyjęcie powoda od uzupełnienia przez niego wkładu mieszkaniowego.

Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powoda i wyrokiem z dnia 2 października 2012 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że nakazał pozwanej przyjęcie powoda w poczet członków i zobowiązał ją do zawarcia z powodem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego.

Sąd odwoławczy wskazał, że śmierć członka spółdzielni – ojca powoda nastąpiła pod rządami ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz.61 ze zm., dalej powoływanej jako „u.s.z.”). Żona członka zmarła w czasie obowiązywania prawa spółdzielczego w jego pierwotnym brzmieniu (Dz. U. 1982 r., Nr 30, poz. 210), przed śmiercią nie uregulowawszy sytuacji prawnej lokalu. Sąd wskazał, że powszechnie aprobowany jest pogląd, iż skutki zdarzenia prawnego oceniać należy według prawa obowiązującego w dacie wystąpienia tego zdarzenia, chyba że ustawodawca wprost wyraził odmienną wolę lub można ją wyprowadzić z celu późniejszej ustawy. Zdaniem tego Sądu prawa i roszczenia ukształtowane pod rządami poprzednich przepisów nie wygasają z chwilą uchylecia ustawy, z mocy której powstały. W chwili śmierci ojca powoda art. 145 u.s.z. w wypadku ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn przyznawał pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o ile zamieszkiwali z nim razem, a gdy chodzi o małżonka - także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej. Jeżeli zgłaszało się kilku uprawnionych, wybór należał do spółdzielni. Roszczenie to nie zostało ograniczone terminem. Obecnie odpowiednikiem art. 145 u.s.z. jest art. 15 u.s.m., który w ust. 4 określa obligatoryjny termin na złożenie deklaracji członkowskiej. Sąd Apelacyjny uznał jednak, że art. 15 ust. 4 u.s.m. odnosi się jedynie do roszczeń powstałych pod rządami tej ustawy i - wobec braku przepisu międzyczasowego - nie może ograniczyć roszczeń ukształtowanych w pod rządami ustaw wcześniejszych. Do realizacji roszczenia określonego w art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach powód i jego matka uprawnieni byli bezterminowo i bez konieczności zachowania aktów staranności. Po śmierci matki powoda pozwana nie mogła już dokonać wyboru osoby uprawnionej, ponadto od tej chwili tylko powodowi przysługiwały prawa majątkowe do wkładu mieszkaniowego.

Ostatecznie Sąd uznał, że zaniedbanie przez powoda wcześniejszego poinformowania pozwanej o śmierci rodziców nie wpływało na zakres jego uprawnień. Dodatkowo Sąd Apelacyjny zauważył, że informacje o wymiarze opłat eksploatacyjnych, a także wyniki przeprowadzanych cyklicznie przez pozwaną ustaleń co do rzeczywistej liczby osób zamieszkujących lokal uzasadniają przypuszczenie, że przynajmniej pracownicy administracji pozwanej znali aktualny stan rzeczy. Przysługujące danej osobie roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni ogranicza swobodę podejmowania przez spółdzielnię decyzji co do przyjęcia nowego członka i zawarcia z nim umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu. Sąd Apelacyjny stwierdził też, że pozwana w sposób nieuzasadniony uzależniała przyjęcie powoda w poczet członków od uiszczenia wkładu mieszkaniowego. Obowiązek wpłaty całości lub części wkładu mieszkaniowego związanego z prawem lokatorskim przez osobę realizującą roszczenie wynikające z art. 145 u.s.z. i jego późniejszych odpowiedników powstaje tylko wówczas, gdy osoba ta nie nabyła prawa do wkładu poprzednika czy to w drodze dziedziczenia, czy poprzez czynność prawną. Skoro więc powód dziedziczy po rodzicach cały wkład mieszkaniowy, pozwana nie mogła - zdaniem Sądu drugiej instancji - uzależniać przyjęcia go w poczet członków i zawarcia z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu od wpłaty jakichkolwiek kwot na poczet wkładu mieszkaniowego. Wobec zniesienia konstrukcji prawnej przydziału lokalu Sąd Apelacyjny uznał, że nabyte z mocy art. 145 u.s.z. uprawnienie powoda powinno zostać zrealizowane w drodze przyjęcia go w poczet członków pozwanej i zawarcia z nim umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego opierając ją na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuciła błędną wykładnię i niezastosowanie art. 221 § 3 w zw. z art. 272 pr. spół., błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 145 u.s.z., niezastosowanie art. 280 pr. spół. i art. 15 u.s.m. w zw. z art. 54 u.s.m. i art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), a ponadto naruszenie § 33 ust. 2 statutu pozwanej obowiązującego w 1983 r.

w związku z art. 65 k.c., poprzez nieuwzględnienie zapisu statutowego określającego termin, w którym uprawniony może zgłosić swoje roszczenia do lokalu oraz naruszenie art. 118 k.c. przez nieuwzględnienie 10-letniego terminu przedawnienia roszczeń majątkowych, do jakich należy prawo do lokalu lokatorskiego. Podstawę naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, pozwana wypełniła zarzutem naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 221 prawa spółdzielczego poprzez niepodjęcie inicjatywy dowodowej w zakresie zbadania statutowych wymagań zachowania roszczeń z art. 221 pr. spół. oraz art. 386 § 4 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd Apelacyjny wyroku merytorycznego, mimo potrzeby uzupełnienia przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego w zakresie zapisów statutowych obowiązujących pod rządami ustawy o spółdzielniach i ich związkach oraz pod rządami art. 221 pr. spół.

We wnioskach skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa. Ponadto złożyła wniosek o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód wniósł o odrzucenie skargi wskazując, że nie została ona należycie opłacona, ponieważ dowód opłaty dołączony do skargi odnosi się do innej sprawy między stronami. Ponadto złożył wniosek o oddalenie skargi i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zachodziły podstawy do odrzucenia skargi, ponieważ powódka przedłożyła ostatecznie prawidłowy dowód terminowego uiszczenia należnej opłaty. Skarga podlega zatem merytorycznemu rozpoznaniu.

Nie budzi wątpliwości, że z chwilą śmierci S. N. (17 października 1981 r.) ustało jego członkostwo w pozwanej Spółdzielni (art. 22 § 1 u.s.z.) i wygasło przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu (art. 144 § 2 u.s.z.). Jednocześnie powód, jako osoba spełniająca wymagania stawiane przez art. 145 u.s.z., nabył – wraz z innymi osobami zamieszkującymi wówczas w lokalu spółdzielczym – przewidziane w tym przepisie pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania

spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku. Realizacja tego prawa nie była ograniczona żadnym terminem, a ewentualne próby wprowadzenia w statutach ograniczeń czasowych, po upływie których prawo pierwszeństwa wygasało, uznawane były w orzecznictwie za sprzeczne z ustawą i nieskuteczne prawnie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1974 r. (I CR 50/74, OSNC 1975/2/31) i z dnia 21 lipca 1982 r. (II CR 263/82, OSNC 1983/5-6/77)). Prawo pierwszeństwa nabyte na podstawie art. 145 u.s.z. po wejściu w życie z dniem 1 stycznia 1983 r. prawa spółdzielczego nie wygasało, lecz pozostało nadal wiążące (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1986 r. (I CR 112/86, OSNC 1987/8/126), czy z dnia 23 października 2001 r. (I CKN 669/99, nie publ. poza bazą Lex nr 52351)). Było to wynikiem przyjęcia akceptowanej także powszechnie w piśmiennictwie zasady nieretroakcji, wynikającej z art. 3 k.c. i wywodzonej z art. XXVI p.w.p.c., zgodnie z którą do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowego prawa materialnego stosuje prawo materialne obowiązujące w chwili ich powstania, chyba że co innego wynika z postanowień nowych przepisów lub celu ustawy (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2004 r., I CK 169/04, M.Prawn. 2004/21/967 odnośnie realizacji roszczeń powstałych na podstawie art. 221 § 1 pr. spół., czy w wyroku z dnia 24 lutego 1998 r., I CKN 504/97, nie publ. poza bazą Lex nr 151580). Ani przepisy przejściowe prawa spółdzielczego, ani ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawierały szczególnych postanowień odnoszących się do losu bezterminowych uprawnień powstałych pod rządami ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Wskazywany przez skarżącą art. 280 pr. spół. określa jedynie skutki wprowadzenia prawa spółdzielczego dla bytu poprzednio obowiązującej ustawy o spółdzielniach i ich związkach, która traci moc, co oznacza, że zdarzenia nowe, powstałe po dniu utraty mocy, nie będą już mogły być oceniane według jej przepisów. Z kolei art. 272 pr. spół. normował zasady międzyczasowe tylko w wąskim zakresie zagadnień. Wskazywał, że przepisy dotychczasowe należy stosować do roszczeń powstałych między członkiem a spółdzielnią przed dniem wejścia w życie ustawy, natomiast przepisy nowe – do odpowiedzialności członków zarządu i rady wobec spółdzielni w sprawach niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Prawo pierwszeństwa przewidziane w art. 145 u.s.z. przysługuje osobie nie będącej

członkiem spółdzielni, nie jest to więc prawo wymienione w art. 272 pr. spół. Przepis ten – z uwagi na wycinkowy charakter regulacji – nie upoważniał do wniosków wywodzonych w drodze rozumowania *a contrario*. Nie stanowi więc argumentu na rzecz poglądu o możliwości odniesienia do prawa przysługującego powodowi reguł wprowadzonych przez art. 221 § 3 pr. spół., ograniczających czas realizacji uprawnienia do uzyskania praw lokatorskich do lokalu spółdzielczego po członku, który utracił członkostwo do terminu określonego w statucie. Wniosku o możliwości ograniczenia terminem wcześniej powstałego prawa bezterminowego nie uzasadnia też cel ustawy. Wprawdzie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1987 r. (II CR 57/87, OSNC 1988/10/144) przyjęto, że spiętrzenie trudności mieszkaniowych występujące w momencie wejścia w życie prawa spółdzielczego stanowi ważny wzgląd, przemawiający za poddaniem roszczeń nabytych na podstawie art. 145 u.s.z. zasadom z art. 221 § 3 zdanie 1 pr. spół. I traktowania ich jako roszczeń terminowych, jednak to odosobnione stanowisko zostało skrytykowane i nie było później podtrzymywane. Przesłanki przeprowadzonej wykładni, uznające trudności mieszkaniowe za dostateczny argument uzasadniający drastyczne ograniczenie nabytych uprawnień do swoistego „dziedziczenia” praw do lokalu przez rodzinę i bliskich byłego członka, mieszkających w lokalu, którego dotyczy roszczenie, nie były właściwą metodą poprawy sytuacji mieszkaniowej, a z upływem czasu i w realiach rozpatrywanej sprawy całkowicie utraciły aktualność. W związku z tym stanowisko skarżącej - oparte na argumentacji przyjętej w omówionym wyroku - że konieczne było ustalenie treści jej statutu wprowadzonego po wejściu w życie prawa spółdzielczego i stwierdzenie na jego podstawie, w jakim terminie powód był zobowiązany do wystąpienia o realizację prawa pierwszeństwa jest niesłuszne. Prawo powstałe na podstawie art. 145 u.s.z. pozostało bezterminowe także po wejściu w życie prawa spółdzielczego i nie podlegało statutowym terminom ustanowionym w wykonaniu delegacji z art. 221 § 3 pr. spół. Na trwanie omawianego uprawnienia nie wpłynęło także wejście w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa ta nie sprecyzowała losów wcześniej powstałych roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu po członku, którego członkostwo ustało uzyskanych na podstawie art. 145

u.s.z. bądź na podstawie art. 221 § 1 pr. spół. Także więc w tym wypadku znajdzie zastosowanie art. 3 k.c. (por. powoływany wcześniej wyrok z dnia 6 października 2004 r., I CK 169/04), nakazujący oceniać treść przysługującego prawa według przepisów materialnoprawnych obowiązujących w chwili jego powstania. Także więc postanowienia statutowe wydane na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mogły więc ograniczyć wynikającego z ustawy wcześniejszej prawa bezterminowego.

Z kolei podnoszone w skardze kasacyjnej zarzuty dotyczące nieuwzględnienia przedawnienia się roszczenia majątkowego powoda o ustanowienie na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu nie mogą być przedmiotem rozważań, ponieważ w toku postępowania pozwana nie zgłosiła zarzutu przedawnienia, a podniesienie tego zarzutu po raz pierwszy w skardze kasacyjnej jest niedopuszczalne. Postępowanie kasacyjne stanowi szczególnego rodzaju nadzwyczajne postępowanie kontrolne, poświęcone ocenie prawidłowości prawomocnego orzeczenia. Przedmiot badania mogą więc stanowić jedynie te zagadnienia, które były, bądź powinny być przedmiotem rozpoznania w postępowaniu zakończonym zaskarżonym orzeczeniem. Niepodniesienie zarzutu przedawnienia w toku postępowania przed sądami powszechnymi wyłączało możliwość rozważania kwestii przedawnienia w zakończonym prawomocnie postępowaniu, skoro przedawnienie uwzględniane jest tylko w wypadku uchylenia się przez zobowiązanego od zaspokojenia roszczenia z powołaniem się na nie (art. 117 § 2 k.c.).

Wreszcie nie stoi na przeszkodzie realizacji roszczeń powoda wskazany w skardze kasacyjnej art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który stanowi podstawę nawiązania z mocy prawa stosunku najmu jako formy legalizacji długotrwale utrzymującego się, ustabilizowanego i niezwalczanego przez właściciela lokalu stanu faktycznego polegającego na zajmowaniu tego lokalu bez tytułu prawnego. Korzystanie z lokalu na podstawie prawa najmu nie pozbawia najemcy możliwości realizowania roszczenia o uzyskanie do lokalu prawa innego rodzaju. Lokatorskie prawo do lokalu zapewnia zdecydowanie silniejsze i trwalsze

uprawnienia niż stosunek najmu, który nie może być uznany za alternatywną formę zaspokojenia roszczenia z art. 145 u.s.z.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna pozwanej, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, nie mogła zostać uwzględniona (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1, art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c.