

Wyrok z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1207/98

Nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) od spółdzielni mieszkaniowej było możliwe jedynie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.).

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący), Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca), Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa L. Spółdzielni Mieszkaniowej w L. przeciwko Krystynie i Sławomirowi małżonkom N. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 19 lipca 2001 r. na rozprawie kasacji pozwanych od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 5 marca 1998 r.

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Pozwani Sławomir i Krystyna N., zapoznawszy się z ogłoszeniem zamieszczonym w prasie przez powodową L. Spółdzielnię Mieszkaniową, złożyli wnioski o przyjęcie ich w poczet członków tej Spółdzielni. Zostali powiadomieni o zakwalifikowaniu ich do przyjęcia oraz o tym, że koszt proponowanego im mieszkania wynosi kwotę 43 740 zł (w ogłoszeniu była mowa o koszcie metra kwadratowego w kwocie 6 000 000 zł sprzed denominacji). W piśmie do banku, w związku ze staraniami pozwanych o uzyskanie kredytu, wymagany wkład spółdzielnia określiła także na kwotę 43 740 zł, jednocześnie wskazując, że za tę kwotę sprzedaje pozwany lokal przy ul. K. Pozwana Krystyna N. została członkiem L. Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 16 lutego 1993 r., a w dniu 5 marca

1993 r. otrzymała przydział mieszkania. Następnie, po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, okazało się, że koszt mieszkania jest wyższy, a różnica wynosi kwotę 4673,17 zł. Wobec odmowy uiszczenia tej kwoty przez pozwanych, Spółdzielnia wystąpiła z powództwem o zapłatę.

Sąd Rejonowy w Lublinie wyrokiem z dnia 30 września 1997 r. oddalił powództwo. Zdaniem tego Sądu, w sprawie nie może znaleźć zastosowania art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej "Pr.spółdz."), a ponadto powodowa Spółdzielnia wprowadziła pozwanych w błąd, przy czym zachowanie się członków zarządu Spółdzielni było naruszeniem prawa, które nie korzysta z ochrony.

W wyniku apelacji powódki Sąd Wojewódzki w Lublinie wyrokiem z dnia 5 marca 1998 r. zmienił zaskarżone orzeczenie i zasądził dochodzoną kwotę. Sąd ten dokonał odmiennej oceny stanu faktycznego sprawy. Przyjął, że wprawdzie w trybie nabycia przez pozwanych mieszkania wystąpił element wolnego rynku, jednak dotyczy on jedynie dwóch płaszczyzn: odstąpienia od przydzielania mieszkań według kolejki oczekujących oraz informacji, w drodze ogłoszenia prasowego, o możliwości uzyskania mieszkania na warunkach pełnej odpłatności. W chwili otrzymania przydziału Krystyna N. była już członkiem Spółdzielni, a ponadto pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia w odpowiedniej formie umowy sprzedaży. Pozwani nabyli prawo do lokalu jako członkowie Spółdzielni, na podstawie przydziału. Treść pism Spółdzielni jasno określa status pozwanych i tryb nabycia mieszkania. Krystyna N. złożyła także oświadczenie, że zobowiązuje się stosować do statutu.

W takiej sytuacji Sąd drugiej instancji przyjął, że zastosowanie znajdują przepisy Prawa spółdzielczego. Odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, z którego wynika, że pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, iż ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy. Wskazał także, że pozwani wykazali się niedbalstwem, nie dążąc do jednoznacznego wyjaśnienia, czy cena podana w ogłoszeniu rzeczywiście jest ostateczna.

Kasacja pozwanych oparta została na obu podstawach (art. 393¹ k.p.c.). W ramach pierwszej wskazano naruszenie art. 208 § 1 i 226 § 1 i 3 Pr.spółdz. przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili naruszenie art. 382 i 386 § 1

w związku z art. 299 k.p.c. przez wydanie orzeczenia reformatoryjnego uwzględniającego powództwo bez dopuszczenia dowodu z przesłuchania strony pozwanej w przedmiocie jej stanowiska co do wysokości dochodzonego roszczenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosnie do zarzutów podniesionych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 393¹ pkt 2 k.p.c.) trzeba podkreślić, że w obowiązującym stanie prawnym działanie sądu z urzędu stanowi wyjątek od zasady kontradiktoryjności (por. art. 232 k.p.c.). Zarządzenie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron jest możliwe wówczas, gdy pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.). Skarżący nie wskazali takich faktów, co więcej, w samej kasacji podkreślili, że okoliczności faktyczne sprawy nie są kwestionowane. Przez całe postępowanie pozwani nie kwestionowali, chociażby z tzw. ostrożności procesowej, wysokości dochodzonej przez Spółdzielnię należności. Trudno w tej sytuacji nałóżyc na Sąd drugiej instancji obowiązek przeprowadzenia z urzędu dowodu z przesłuchania stron w celu upewnienia się, czy pozwani nie kwestionują wysokości dochodzonej przez powódkę należności. Zarzuty naruszenia art. 382 i 386 § 1 w związku z art. 299 k.p.c. nie znajdują zatem uzasadnienia.

Odmienne natomiast ocenić należy zarzuty podniesione w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. W rozpoznawanej sprawie wystąpił bowiem z całą ostrością problem tzw. sprzedaży lokali spółdzielczych w sytuacji, gdy „kupujący” nabywa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przede wszystkim nasuwa się ogólna refleksja, że rozpoznawana sprawa jest jednym z wielu przejawów niedostosowania istniejących uregulowań prawa spółdzielczego do realiów gospodarki rynkowej. Stanowi także przejaw poważnych nieporozumień i nieprawidłowości w zakresie nabywania spółdzielczych praw do lokalu, w szczególności własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Stąd kluczowe znaczenie należy przypisać kwestii, jakie przepisy powinny znaleźć zastosowanie przy rozstrzygnięciu sporu pomiędzy stronami.

Z wywodów zawartych zwłaszcza w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji zdaje się wynikać, że dopuszcza on możliwość nabycia od spółdzielni mieszkaniowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w inny sposób niż przewidziany przepisami Prawa spółdzielczego. Świadczą o tym rozważania odnoszące się do niezachowania formy aktu notarialnego przy zawieraniu umowy pomiędzy powodową Spółdzielnią a pozwanymi.

Podobne rozważania zawarte zostały w kasacji pozwanych. Wskazuje się, że wprawdzie nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o umowie sprzedaży ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego, jednak nie jest także możliwe stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego (skarżący nie wskazali, jakie zatem przepisy powinny znaleźć zastosowanie).

Zacząć należy od oczywistego stwierdzenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bo o takie w sprawie chodzi) jest ograniczonym prawem rzeczowym (por. art. 244 k.c.), ustanawianym w sposób określony w przepisach Prawa spółdzielczego. Zgodnie z tymi przepisami, prawo do lokalu powstaje, gdy członek spółdzielni uzyska pisemny przydział określonego lokalu (por. art. 213 Pr.spółdz.). Prawo spółdzielcze nie przewiduje innego sposobu nabycia prawa od spółdzielni mieszkaniowej. Możliwe jest oczywiście nabycie prawa od członka spółdzielni (np. w drodze umowy sprzedaży), gdyż prawo własnościowe jest prawem zbywalnym (art. 223 § 1 Pr.spółdz.), ta sytuacja nie wystąpiła jednak w rozpoznawanej sprawie i pozostanie poza zakresem rozważań.

Jak wyżej wskazano, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej możliwe jest jedynie w trybie unormowanym w przepisach prawa spółdzielczego. Wynika to nie tylko z treści przepisów (art. 213 i nast. Pr.spółdz.), ale także z istoty tego prawa.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem rzeczowym ograniczonym, a więc prawem na rzeczy cudzej. Jego podmiotem nie może być zatem, co do zasady, właściciel rzeczy obciążonej. Wyjątki od przewidzianego wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego w wyniku połączenia w jednym podmiocie prawa własności oraz prawa ograniczonego (konfuzja – art. 247 k.c.) muszą wynikać z wyraźnego przepisu. Oznacza to, że spółdzielnia nie może być podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jedyne wyjątek od tej zasady przewiduje art. 229¹ Pr.spółdz. w odniesieniu do prawa obciążonego hipoteką.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie może zatem wystąpić z ofertą sprzedaży mieszkania, gdy przedmiotem umowy ma być własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia, nie będąc podmiotem tego ograniczonego prawa rzeczowego, nie może go przenieść na inny podmiot. Może jedynie, jak wskazano, ustanowić takie ograniczone prawo rzeczowe, wydając przydział na rzecz członka spółdzielni. Powstaje zatem kwestia, jaki charakter prawny ma np. ogłoszenie prasowe (jak w

rozpoznawanej sprawie), w którym spółdzielnia oferuje do „sprzedaży” lokale spółdzielcze.

Należy przyjąć, że w opisaney sytuacji z reguły nie mamy do czynienia z ofertą w rozumieniu art. 66 k.c. Wprawdzie bowiem w takich ogłoszeniach zwykle podawana jest „cena” mieszkania (właściwie wysokość wkładu budowlanego), jednak nie jest określany termin, w ciągu którego spółdzielnia będzie oczekiwać na odpowiedź. Gdyby jednak został określony zarówno termin, jak i koszt uzyskania mieszkania (wysokość wkładu budowlanego), można byłoby przyjąć istnienie oferty, jednak nie byłaby to oferta zawarcia umowy sprzedaży (z przyczyn, o których mowa wyżej). Można byłoby jedynie rozważyć wystąpienie przez spółdzielnię z ofertą, skierowaną do nieoznaczonego kręgu podmiotów, przyjęcia adresata w poczet członków oraz ustanowienia na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego (w drodze wydania przydziału lokalu), w zamian za wpłacenie wkładu budowlanego w pełnej wysokości. Zgodnie z ustalonym już stanowiskiem, wydanie przydziału lokalu jest umową zawartą pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem. Nie ma zatem przeszkód, aby spółdzielnia pozyskiwała przyszłych członków i uprawnionych z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu w drodze wystąpienia z ofertą.

Jeżeli tak, to – biorąc pod uwagę okoliczności rozpoznawanej sprawy – niezbędne jest ustalenie, jaki charakter miało ogłoszenie zamieszczone przez L. Spółdzielnię Mieszkaniową. Gdyby okazało się, że była to oferta w rozumieniu art. 66 k.c., to powódka związana jest treścią złożonego przez siebie oświadczenia woli, także gdy chodzi o określenie wielkości wymaganego wkładu budowlanego. Dla dokonania takiej oceny niezbędne jest jednak ustalenie, czy treść ogłoszenia spełnia przesłanki określone w art. 66 k.c.

Ogłoszenie nie stanowiące oferty w rozumieniu art. 66 k.c. może być potraktowane jedynie jako zaproszenie do rokowań. W takiej sytuacji obowiązujący stan prawny nie pozwala przyjąć istnienia po stronie Spółdzielni stanu związania treścią ogłoszenia. Nie wyłącza to jednak przypisania w okolicznościach konkretnej sprawy takiemu ogłoszeniu pewnych skutków prawnych. Ocena tej kwestii pozostaje jednak poza zakresem kompetencji Sądu Najwyższego rozpoznającego kasację.

W braku pełnej oceny sytuacji prawnej stron nie sposób także odnieść się do zarzutu niezastosowania art. 5 k.c. Odmowa udzielenia ochrony prawnej roszczeniom uprawnionego na podstawie tego przepisu wymaga bowiem

odniesienia się do wszystkich okoliczności konkretnej sprawy. Jak wyżej wskazano, nie jest to możliwe na etapie postępowania kasacyjnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c.).