

Uchwała z dnia 22 czerwca 2005 r., III CZP 32/05

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Jan Górowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "K.M." w W. przeciwko Jolancie C., Remigiuszowi D., Małgorzacie F., Tomaszowi Ś., Natalii W. i Kamilowi W. o eksmisję i zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 22 czerwca 2005 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 17 stycznia 2005 r.:

"1. Czy art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) ma zastosowanie do spółdzielczych praw do lokalu;

2. jaka jest wzajemna relacja pomiędzy art. 11 i 12 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848)?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) miał zastosowanie także do spółdzielczego prawa do lokalu;

odmówił podjęcia uchwały w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2004 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej „K.M.” w W. o nakazanie pozwanym Jolancie C., Remigiuszowi D., Małgorzacie F., Tomaszowi Ś., Natalii W. i Kamilowi W., aby opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr 1 położony w W. przy ul. C. nr 4 oraz o nakazanie pozwanej Jolancie C., aby do dnia opróżnienia lokalu

uiszczała co miesiąc odszkodowanie w kwocie odpowiadającej wysokości dotychczasowego czynszu.

Z dokonanych ustaleń wynika, że Jolanta C. otrzymała przydział lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Ze względu na narastające zaległości czynszowe pozwana została pozbawiona członkostwa w spółdzielni uchwałą rady nadzorczej z dnia 2 sierpnia 2002 r., której nie zaskarżyła. Pozwana, począwszy od 1995 r., korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, a od 2002 r. jest bezrobotna, obecnie bez prawa do zasiłku. Ze świadczeń pomocy społecznej korzystają także zamieszkujący w tym lokalu pozwani Małgorzata F. i Remigiusz D. Ponadto w lokalu zamieszkuje troje małoletnich dzieci.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej: "u.o.p.l."). Pozwana Jolanta C. jest osobą, która znalazła się w niedostatku w rozumieniu § 5 pkt 3 uchwały Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 r. i przysługuje jej prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego. Z tego względu, zdaniem Sądu Rejonowego, w sprawie ma zastosowanie art. 12 ust. 2 u.o.p.l., przewidujący obowiązkową procedurę ugodową w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności. Procedura ta nie została zastosowana, a w takiej sytuacji uchwała o pozbawieniu pozwanej członkostwa w spółdzielni jest bezwzględnie nieważna, stosownie do art. 12 ust. 10 tej ustawy. Nieważność uchwały uzasadnia, w ocenie tego Sądu, oddalenie powództwa.

Rozpoznając apelację powodowej Spółdzielni, Sąd Okręgowy we Wrocławiu powziął poważne wątpliwości prawne, przytoczone na wstępie, które przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozpoznania. Zdaniem tego Sądu, wątpliwości budzi możliwość zastosowania art. 12 u.o.p.l. do spółdzielczego prawa do lokalu. Nie zajmując własnego stanowiska, przedstawił rozbieżne poglądy doktryny w tej kwestii. Wątpliwości Sądu budzi także kwestia relacji art. 11 i 12 u.o.p.l. do art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), w szczególności zaś, czy w postępowaniu o nakazanie wydania lokalu sąd może jako przesłankę rozstrzygnięcia przyjąć, że uchwała w przedmiocie wykluczenia członka spółdzielni mieszkaniowej jest nieważna.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pytanie przedstawione w punkcie drugim sformułowane zostało w sposób abstrakcyjny, bez związku ze sprawą, gdyż podstawą oddalenia powództwa przez Sąd pierwszej instancji był art. 12, a nie art. 11 u.o.p.l. Poza tym jest to pytanie zbyt ogólne, by mogło być przedmiotem udzielenia odpowiedzi w konkretnej sprawie i z tej przyczyny kwestia ta pozostała bez odpowiedzi Sądu Najwyższego. Zwrócić jedynie trzeba uwagę, że w uchwale z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 204) Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd orzekający w sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego nie jest uprawniony, w razie niezaskarżenia uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni mieszkaniowej, do ustalenia, że nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek niezachowania przesłanek określonych w art. 11 ust. 8 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.

Problem stosowania art. 12 u.o.p.l. do spółdzielczego prawa do lokalu wywoływał spory w doktrynie. Według niektórych autorów, było to niedopuszczalne, gdyż art. 12 u.o.p.l., w przeciwieństwie do uregulowania zawartego w art. 11 ust. 8 u.o.p.l., nie odnosił się wprost do spółdzielczego prawa do lokalu. Ponadto podnoszono, że ustanie stosunku spółdzielczo-mieszkaniowego musi być poprzedzone postępowaniem o pozbawienie członkostwa w spółdzielni, a utrata członkostwa powoduje *ex lege* wygaśnięcie prawa do lokalu spółdzielczego. Według innych, przepis ten wręcz nakładał na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek badania sytuacji majątkowej członka, którego spółdzielnia zamierzała wykluczyć, a w konsekwencji uchwała organu spółdzielni, podjęta z naruszeniem art. 12 ust. 1-4 u.o.p.l., była bezwzględnie nieważna z mocy ust. 10 tego przepisu.

Przychylając się do drugiego poglądu należy zauważyć, że procedura ugodowa określona w art. 12 u.o.p.l. tworzyła z art. 11 tej ustawy pewną całość. Z art. 11 ust. 8 u.o.p.l. natomiast wyraźnie wynika obowiązek stosowania przepisów o wypowiedzeniu stosunku prawnego do tych stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a więc także do spółdzielczych praw do lokalu. Pomimo zatem tego, że art. 11 ust. 8 u.o.p.l. nie wymieniał art. 12 tej ustawy, procedura ugodowa określona w tym przepisie odnosiła się również do lokatorów uprawnionych do spółdzielczego prawa do lokalu. Nie może być zaś wątpliwości co do tego, że osoba fizyczna uprawniona z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu jest lokatorem w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, stwierdzenie takie bowiem zawarte zostało wprost w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Trzeba przy tym zauważyć, że przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mają charakter przepisów szczególnych, nie uchylają więc pozostałych przesłanek, wynikających ze statutu i przepisów prawa (np. art. 24 Pr.spółdz.), jakie muszą być spełnione, aby doszło do wykluczenia członka.

Rozważyć w tej sytuacji należało, jakie skutki wynikały z faktu niewyczerpania procedury ugodowej, określonej w art. 12 u.o.p.l., dla ważności uchwały organu spółdzielni w przedmiocie wykluczenia członka spółdzielni z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., a to ze względu na art. 12 ust. 10, zgodnie z którym wypowiedzenie dokonane z naruszeniem ust. 1-4 omawianego przepisu jest nieważne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego uznano, że uchwała spółdzielni (rady nadzorczej, walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli) podjęta z naruszeniem art. 12 ust. 1-4 u.o.p.l. jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 12 ust. 10 tej ustawy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04). Takie stanowisko, które Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela, zajęto też w literaturze.

Podstawową drogą zaskarżenia uchwały przez członka jest tryb przewidziany w art. 42 Pr.spółdz., mający prowadzić do unieważnienia przez sąd uchwały sprzecznej z prawem lub statutem. Także jednak w sytuacji, w której uchwała nie została zaskarżona w tym trybie, może być ona uznana za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c. w drodze powództwa o ustalenie jej nieważności (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały, przy czym nieważność bezwzględną sąd bierze pod rozwagę z urzędu. Należy ją zatem uwzględnić z urzędu także w postępowaniu o wydanie lokalu, jeżeli podstawą roszczenia było wygaśnięcie członkostwa, a zdarzenie to nie zaistniało, gdyż oparte było na nieważnej uchwale.

Należy również zwrócić uwagę, że w obecnym stanie prawnym, wobec uchylenia art. 12 u.o.p.l. z dniem 1 stycznia 2005 r. przez ustawę z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 281, poz. 2783), przedstawione zagadnienie prawne odnosić się może tylko do takiego spółdzielczego prawa do lokalu, które wygasło na skutek uchwały spółdzielni podjętej przed tym dniem.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).