



Sygn. akt V CSK 142/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 września 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "N."

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 21 września 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 30 listopada 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powoda kosztami postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2005 r. A.N. wniósł o nakazanie złożenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” oświadczenia woli o ustanowieniu na jego rzecz własnościowego prawa do lokalu o powierzchni 64,26 m² w budynku przy ul. M. 32b w W., położonego na nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy księga wieczysta nr KW [...].

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 czerwca 2006 r. oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 12 czerwca 2003 r. powód zawarł ze Spółdzielnią umowę, w której Spółdzielnia zobowiązała się do ustanowienia na rzecz powoda własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni 64,26 m² w budynku przy ul. M. 32b, a powód - do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego w wysokości 90 000,00 zł, uiszczenia kwoty 100 zł tytułem wpisowego oraz kwoty 500 zł tytułem wniesienia udziału członkowskiego.

W wolnostojącym budynku, w którym był usytuowany omawiany lokal, znajdowało się jeszcze jedno pomieszczenie o pow. ok. 30 m² zajęte przez stację transformatorową. W spornym lokalu w dniu zawarcia umowy przez strony mieściły się biura zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia w umowie wyraziła zgodę na wykonanie przez powoda zmian wewnątrz lokalu w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz ogólnym projektem architektonicznym; koszty tych zmian miał ponieść powód. Po zawarciu umowy pozwana przystąpiła do przystosowania na biura zarządu innych pomieszczeń. Powód spełnił przewidziane w umowie świadczenia pieniężne. W dniu 20 października 2003 r. pozwana wydała mu protokolarnie lokal. W dniu 18 lutego 2005 r. powód wystąpił do E. S.A. - oddział w W. z pytaniem o możliwość zmiany przeznaczenia spornego lokalu z użytkowego na mieszkalny. Otrzymał odpowiedź, że stacja transformatorowa została umieszczona w budynku specjalnie wzniesionym na potrzeby infrastruktury technicznej, który nie może być wykorzystywany na stały pobyt ludzi ze względu na pracujące w nim urządzenia elektromagnetyczne.

Opierając się na powyższych ustaleniach Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Zdaniem Sądu Okręgowego, umowa zawarta przez strony w dniu 12 czerwca 2003 r. była nieważna. Po pierwsze, będąc umową przedwstępną, nie określała terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona (art. 389 k.c. w pierwotnym brzmieniu). Po drugie, była umową o świadczenie, którego nie można wykonać. Do zmiany lokalu użytkowego na lokal mieszkalny przeznaczony do stałego przebywania ludzi konieczne jest spełnienie wymagań przewidzianych w § 96 oraz w § 182 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 ze zm.), a pomieszczenia przylegające bezpośrednio do stacji transformatorowej nie spełniają powyższych wymagań. Stacja transformatorowa, o którą chodzi w sprawie, znajduje się, praktycznie rzecz biorąc, w jedynym możliwym miejscu i obsługuje 200 mieszkań i 7 lokali użytkowych. Ewentualny koszt jej przeniesienia wahałby się pomiędzy 200 000 a 500 000 zł. Skoro lokal nie może uzyskać statusu lokalu o charakterze mieszkalnym, pozwana zobowiązała się do świadczenia niemożliwego.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2006 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, częściowo jednak odmiennie je ocenił. Uznał, że łącząca strony umowa nie była umową przedwstępną, lecz umową o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zawierającą wszystkie istotne postanowienia tej umowy). Niemniej świadczenie, do którego zobowiązała się pozwana, było niemożliwe, ponieważ w spornym lokalu ze względu na sąsiedztwo stacji transformatorowej nie mogą mieszkać ludzie, a stacji tej nie można przenieść z powodu wysokich kosztów w inne miejsce.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił:

1) naruszenie art. 387 § 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i 17¹ ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez uznanie, że strony umówiły się o świadczenie niemożliwe;

2) naruszenie art. 5 ust. 2 oraz 7 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane w związku z § 4, 96 i 182 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie przez uznanie, że w pomieszczeniach stanowiących sporny lokal nie mogą zamieszkiwać ludzie z uwagi na bezpośrednią bliskość i oddziaływanie stacji transformatorowej;

3) naruszenie art. 278 i 245 k.p.c. w zw. z art. 12 ust. 1 i 2 oraz art. 71 i 82 Prawa budowlanego, przez wyrażenie oceny o niemożliwości zmiany przeznaczenia lokalu bez wymaganej ustawowo decyzji administracyjnej lub opinii rzeczoznawcy budowlanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 17¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy przez strony przewidywał, że przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Przepis ten określał elementy przedmiotowo istotne umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wskazywał na wiążące się z tym prawem uprawnienie do użytkowania lokalu, zakładające jego posiadanie. Używanie lokalu ustalone w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa mogło polegać na wykorzystywaniu go w celach mieszkalnych lub użytkowych. Zgodnie z art. 17¹ ust. 3 powoływanej ustawy, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że umowa zawarta przez strony w dniu 12 czerwca 2003 r. miała istotne cechy umowy unormowanej w art. 17¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W szczególności Spółdzielnia zobowiązała się w niej do oddania powodowi do użytkowania oznaczonego lokalu, a powód - do wniesienia wkładu budowlanego oraz uiszczania określonych opłat. Wspomniany lokal, zgodnie z treścią omawianej umowy, miał być wykorzystywany przez powoda, po dokonaniu stosownych zmian, na cele mieszkalne.

Sąd Apelacyjny zatem trafnie zakwalifikował umowę zawartą przez strony jako umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Błędnie jednak uznał ją za umowę o świadczenie niemożliwe w rozumieniu 387 § 1 k.c. Spółdzielnia określone w tej umowie świadczenie polegające na

oddaniu powodowi do używania lokalu położonego w budynku przy ul. M. 32b nie tylko mogła spełnić, ale i spełniła, zaś spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu powód nabył, zgodnie z art. 17¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, już w chwili zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa. Kwestia możliwości skorzystania przez powoda w świetle właściwych regulacji prawa budowlanego z uzgodnionego przez strony upoważnienia do przystosowania lokalu do wymagań niezbędnych do wykorzystywania go w celach mieszkalnych nie wchodzi w zakres problematyki pierwotnej niemożliwości świadczenia, lecz wiąże się z innymi zagadnieniami. Może być mianowicie rozpatrywana w szczególności w płaszczyźnie błędu powoda co do właściwości przedmiotu świadczenia Spółdzielni lub odpowiedzialności Spółdzielni wobec powoda z tytułu wady przedmiotu świadczenia.

Jednakże zaskarżony wyrok, mimo zasadności podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 387 § 1 k.c., ostatecznie odpowiada prawu. Skoro umowę stron należało zakwalifikować jako umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu skutkującą nabyciem przez powoda tego prawa już z chwilą jej zawarcia, zamieszczone w pozwie żądanie nakazania złożenia pozwanej oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. M. 32b, nie mogło zostać uwzględnione. Jednocześnie ze względu na treść art. 321 k.p.c. niemożliwe byłoby orzekanie co do przedmiotów nieobjętych tym żądaniem.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powoda, a kosztach postępowania kasacyjnego orzekł zgodnie z art. 102 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.