



Sygn. akt II CSK 266/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa T. B.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K.
o zobowiązanie do podjęcia uchwały i złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 stycznia 2012 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 grudnia 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 grudnia 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki T. B. od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w K. o zobowiązanie strony pozwanej do zawarcia z powódką umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Sądy ustaliły między innymi, że powódka w dniu 29 marca 1975 r. została członkiem poprzedniczki prawnej strony pozwanej – Spółdzielni Mieszkaniowej w K. W złożonym w dniu 1 sierpnia 1978 r. wniosku o przydział mieszkania wskazała, że prosi o przydzielenie mieszkania typu lokatorskiego, które następnie określiła jako lokal mieszkalny kategorii M-4. W dniu 25 listopada 1983 r. między powódką i Spółdzielnią Mieszkaniową została zawarta na podstawie obowiązującego wówczas art. 205 Pr. spółdz. umowa nr 1981 w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego, w której Spółdzielnia oświadczyła, że przydzielili powódce lokal mieszkalny kategorii odpowiadającej złożonemu wnioskowi w kolejności oznaczonej numerem 1981. Powódka zgromadziła wymagany wkład mieszkaniowy, który przekazała Spółdzielni. Na dzień 5 listopada 1985 r. powódka oczekiwała na przydział mieszkania typu lokatorskiego kategorii M-4, które według przewidywań miała otrzymać w 1987 r.

Pismem z dnia 25 września 1987 r. pozwana Spółdzielnia (która przejęła członków Spółdzielni Mieszkaniowej w K.) zawiadomiła powódkę, że warunkiem rozpatrzenia sprawy przydziału na jej rzecz mieszkania kat. M-4 przy sporządzaniu listy przydziału mieszkań na 1988 r. jest złożenie przez rodziców powódki zobowiązania, iż po otrzymaniu przez nią mieszkania spółdzielczego opuszczą i przekażą do dyspozycji Urzędu Miejskiego zajmowany lokal mieszkalny. Wobec odmowy przedłożenia tego oświadczenia, wniosek powódki nie był rozpatrywany przy sporządzaniu list przydziału mieszkań na 1988 i 1989 r.

Następnie pismami z 19 marca 1992 r. i z 7 maja 1992 r. oraz z 6 sierpnia 1993 r i 25 kwietnia 1994 r. pozwana proponowała powódce przydział mieszkań typu własnościowego po wpłaceniu przez nią pełnego wkładu budowlanego, na co

powódka nie wyraziła zgody. Do 1999 r. powódka nie kontaktowała się ze stroną powodową, a w dniu 7 czerwca 1999 r. Spółdzielnia zaproponowała jej przydział również mieszkania własnościowego na takich samych warunkach, a wobec odmowy zaproponowała wynajem mieszkania. Podobnie w lutym i czerwcu 2000 r. strona pozwana proponowała powódce przydział mieszkania własnościowego po wpłaceniu pełnego wkładu budowlanego a w dniu 1 sierpnia 2001 r. skierowała do niej propozycję objęcia mieszkania typu lokatorskiego po wpłaceniu wkładu mieszkaniowego odpowiadającego 50% wartości mieszkania. Wobec odmowy powódki pozwana wykreśliła ją z rejestru członków i zwróciła wpłacony wkład mieszkaniowy.

Wyrokiem z dnia 31 października 2007 r. wydanym w sprawie [...] Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone przez powódkę uchwały organów Spółdzielni o wykreśleniu powódki, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 marca 2008 r. oddalił apelację strony pozwanej.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sądy obu instancji uznały roszczenie powódki za bezzasadne. Stwierdziły, że oparte jest ono na art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c., jednakże art. 64 k.c. nie jest samodzielną podstawą do kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, gdyż stanowi jedynie podstawę do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła, a zatem może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli. W ocenie Sądów w rozpoznawanej sprawie nie istnieje po stronie pozwanej Spółdzielni cywilnoprawny obowiązek zawarcia z powódką umowy o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Obowiązek taki nie wynika bowiem z umowy zawartej przez strony w dniu 25 listopada 1983 r. w sprawie określenia kolejności przydziału lokalu mieszkalnego, która nie kreuje zdefiniowanego cywilnoprawnego zobowiązania Spółdzielni do przydziału mieszkania a ma raczej charakter deklaracji ze strony Spółdzielni, że w miarę możliwości, wynikających z pomocy państwa w postaci finansowania budownictwa mieszkaniowego, zobowiązuje się przydzielić powódce wnioskowany przez nią lokal, po rozpatrzeniu złożonych wcześniej wniosków. Umowa ta nie określa terminu, w którym uprawnienie powódki do otrzymania mieszkania miałyby zostać

zrealizowane ani nie kreuje zobowiązania bezterminowego, nie zawiera konkretyzacji prawa tj. powierzchni lokalu, jego położenia, numeru, adresu ani dokładnego opisu, nie może więc stanowić podstawy zgłoszonego roszczenia. Sądy wskazały również, że po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm. – dalej: „u.s.m.”) uchylone zostały przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące przydziału mieszkań spółdzielczych i obecnie nie ma już także możliwości ustanowienia nowego prawa lokatorskiego i zawarcia umowy w tym przedmiocie, za wyjątkiem realizacji roszczeń przewidzianych w art. 13 i 15 u.s.m. Brak podstaw, zdaniem Sądów, by do powódki miał zastosowanie art. 10 ust. 3 u.s.m. w brzmieniu sprzed 31 lipca 2007 r., gdyż do tej daty nie doszło do ustanowienia na jej rzecz prawa do lokalu a nie ma też dowodów na to, czy pozwana w tym czasie dysponowała lokalem „z odzysku” o parametrach odpowiadających lokalowi wskazanemu przez powódkę. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka nie spełniła również wymagania precyzyjnego sformułowania sentencji wyroku, nadającego się do egzekucji (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), uniemożliwiając tym samym sądowi zasądzenie zgodne z wnioskiem, ani nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie w tym względzie stosowanego postępowania dowodowego. Uzasadniało to oddalenie powództwa.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, powódka w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie § 3 statutu pozwanej Spółdzielni, art. 9-6, a w szczególności art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”), art. 218-222 Pr. spółdz. w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 24 kwietnia 2001 r., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej naruszenie art. 247 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 366 k.p.c., a także błędne przyjęcie, że pozwana zwróciła powódce wkład mieszkaniowy oraz że proponowała jej zawarcie umowy stosowanie do postanowień umowy z dnia 25 listopada 1983 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezsporne jest, że powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni oraz że zawarła z jej przewodniczką prawną umowę w dniu 25 listopada 1983 r. o kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego, w której Spółdzielnia zobowiązała się do przydzielenia na jej rzecz, w ustalonej w umowie kolejności, lokalu mieszkalnego kategorii odpowiadającej wnioskowi powódki, a więc prawa do lokalu M-4 na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, taki bowiem lokal wskazany został we wniosku powódki. Zawarcie umowy o kolejności przydziału było obowiązkiem członka i spółdzielni wynikającym z dawnego art. 205 Pr. spółdz. Obowiązkiem spółdzielni, wynikającym z zawarcia umowy o kolejności przydziału, było dokonanie na rzecz członka przydziału lokalu mieszkalnego uzgodnionej kategorii na warunkach określonych w umowie (lokatorskich lub własnościowych) w czasie, gdy nadeszła przyjęta w umowie kolejność przydziału lokalu na rzecz członka i wniósł on wymaganą część lub całość wkładu mieszkaniowego albo budowlanego. Po zawarciu powyższej umowy i wpłaceniu przez członka wkładu lub jego części powstawała ekspektatywa przydziału, to znaczy szczególna sytuacja prawna polegająca na tym, że członek może liczyć na to, iż po spełnieniu się wymaganych przesłanek nabędzie prawo podmiotowe. W literaturze i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że w razie naruszenia przez spółdzielnię tej umowy i nie dokonania na rzecz członka przyrzeczonego przydziału lokalu mieszkalnego, członkowi przysługiwało realizowane na drodze sądowej w oparciu o art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. roszczenie o zobowiązanie spółdzielni do wydania przydziału (porównaj między innymi uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1988 r. III CZP 27/88, z dnia 2 lutego 1992 r. III CZP 116/92, OSNC 1993/3/36) i z dnia 16 listopada 2004 r. III CZP 68/04, OSNC 2005/11/183 oraz wyroki z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 762/00, OSNC 2003/5/71 i z dnia 1 grudnia 2010 r. I CSK 91/10, niepubl.).

Błędne jest zatem stanowisko Sądu Apelacyjnego, że zawarta między stronami w dniu 25 listopada 1983 r. umowa na podstawie art. 205 Pr. spółdz. o kolejności przydziału nie rodziła skutków cywilnoprawnych i nie mogła stanowić podstawy roszczenia powódki zgłoszonego w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Podobnie bezpodstawnie Sąd ten przyjął, że roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu (dawniej roszczenie o przydział) musiało

dotyczyć konkretnego lokalu. Jak wskazuje się w literaturze i jak stwierdził Sąd Najwyższy w powołanym wyroku z dnia 1 grudnia 2010 r. I CSK 91/10 roszczenie takie nie dotyczyło konkretnego lokalu mieszkalnego i co do zasady obejmowało zobowiązanie spółdzielni do przydziału spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego określonego rodzaju i typu, ogólnie opisanego w umowie o ustalenie kolejności przydziału. Na podstawie tej umowy spółdzielnia miała zatem obowiązek przydzielić spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu określonej wielkości, a nie takie prawo do konkretnego lokalu. Jeżeli w toku procesu o wydanie przydziału możliwe okazałoby się określenie konkretnego lokalu, wyrok powinien wskazywać mieszkanie, jakie spółdzielnia obowiązana jest przydzielić, ale jeżeli jest to niemożliwe (gdyż np. spółdzielnia dopiero buduje lokale albo nie przedstawiła, jakimi lokalami dysponuje), sąd powinien w wyroku jedynie określić parametry lokalu, który obowiązana jest przydzielić spółdzielnia i wówczas wybór konkretnego mieszkania podlegałby zasadom rządzącym zobowiązaniami przemiennymi (art. 365 k.c.), przy czym w pierwszej kolejności wybór ten należałby do spółdzielni. Wbrew zatem stanowisku Sądu Apelacyjnego, powódka nie tylko nie miała obowiązku „precyzyjnego sformułowania sentencji wyroku nadającego się do egzekucji”, który to obowiązek oczywiście spoczywa na Sądzie, lecz nie miała również obowiązku wskazania konkretnego lokalu objętego roszczeniem o przydział, jeżeli nie było to możliwe wobec braku odpowiedniej informacji ze strony pozwanej Spółdzielni.

Nie można także podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że skreślenie przepisów art. 218-222 Pr. spółdz. dokonane przez art. 29 pkt 11 u.s.m. powoduje, iż od chwili wejścia w życie tej ustawy roszczenie o przydział lokalu spółdzielczego jest pozbawione podstawy prawnej jak również nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie takiego prawa. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do pozbawienia uprawnionych przysługującego im prawa podmiotowego w postaci oczekiwania na przydział mieszkania spółdzielczego, wynikającego z zawarcia umowy o kolejności przydziału i nadejścia terminu, w którym zobowiązanie spółdzielni wynikające z tej umowy powinno być zrealizowane (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r. I CK 169/04 niepubl. i wskazaną uchwałę z dnia

16 listopada 2004 r. III CZP 68/04). Jeżeli zatem na podstawie przepisów Pr. spółdz. powstało po stronie członka spółdzielni roszczenie o przydział lokalu mieszkalnego, które nie zostało przez spółdzielnię zrealizowane, to późniejsze skreślenie tych przepisów przez przepisy u.s.m. nie mogło zniweczyć już istniejącego roszczenia, które powinno być zrealizowane na podstawie nowych przepisów u.s.m.

Jeżeli więc pozwana Spółdzielnia nie zaproponowała powódce przydziału lokatorskiego prawa do mieszkania spółdzielczego M-4 w kolejności wynikającej z zawartej w dniu 25 listopada 1983 r. umowy w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego i tym samym nie wywiązała się z powyższej umowy, powinna obecnie zrealizować roszczenie powódki wynikające z tej umowy i wykonać je w oparciu o, odpowiednio stosowane, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Z tych przyczyn kasacyjny zarzut naruszenia art. 10 u.s.m. okazał się uzasadniony, co musiało prowadzić, także przy bezzasadności wszystkich pozostałych zarzutów, do uchylenia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).