

Sygn. akt I CKN 354/97

## **P O S T A N O W I E N I E**

**Dnia 5 grudnia 1997 r.**

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - M.Sychowicz

Sędziowie: SN - Z.Kwaśniewski (spraw.)

SN - Cz.Żuławska

Protokolant - I.Janke

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 1997 r.

na rozprawie

sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w B.

z udziałem Banku Spółdzielczego w B., Banku Gospodarki Żywnościowej SA

Oddział Operacyjny w B. i Banku Gdańskiego SA Oddział w B.,

o sporządzenie aktu notarialnego,

na skutek kasacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Wojewódzkiego w O.

z dnia 6 lutego 1997 r.,

**p o s t a n a w i a:**

**oddalić kasację.**

## UZASADNIENIE

Notariusz K. K. w B. pismem z dnia 17.XII.1996 r. odmówiła wnioskodawcy - Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” sporządzenia umów ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i zbycia ich na rzecz uczestników postępowania, wobec uznania tych czynności za sprzeczne z obowiązującym prawem.

Zażalenie wnioskodawczynie na odmowę dokonania czynności notarialnych zostało oddalone przez Sąd Wojewódzki postanowieniem z dnia 6 lutego 1997 r. Sąd podzielił stanowisko notariusza, uznając je za znajdujące oparcie w art. 81 prawa o notariacie. W ocenie Sądu odwoławczego treść art. 238 Prawa spółdzielczego dowodzi tego, że dysponowanie lokalami użytkowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe ograniczone jest do dwóch form, a mianowicie przydziału i wynajmowania, które wyczerpują możliwości Spółdzielni, bo innych form Prawo spółdzielcze nie przewiduje. Treść § 4 ust. 3 pkt. 10 statutu wnioskodawczynie, podobnie jak i uchwałę Zebrania Przedstawicieli, Sąd uznał za sprzeczne z art. 238 Prawa spółdzielczego i nie stanowiące podstawy dokonania wnioskowanych czynności.

Powyższe postanowienie Sądu Wojewódzkiego zaskarżyła kasacją wnioskodawczynie, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności przepisów art. 238 Prawa spółdzielczego. Skarżąca kwestionuje pogląd Sądu Wojewódzkiego, iż przepisy te zakazują spółdzielniom mieszkaniowym zbywania lokali użytkowych w oparciu o ogólną normę art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego i wywodzi, że zakazu takiego nie można wyprowadzać z przepisów art. 232-237 tegoż prawa w drodze ich interpretacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie sądowym utrwalony jest pogląd, że Sąd Wojewódzki rozpoznając na podstawie art. 83 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 22, poz. 91) zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej działa jako sąd odwoławczy, a więc jego postanowienie kończy merytorycznie postępowanie w sprawie (zob. uchwały SN: z dnia 28 stycznia 1993 r., III CZP 166/92; OSNCP 1993, z.9, poz. 143 i z dnia 9 lutego 1993 r., III CZP 5/93, OSP 1993, poz. 213). Taki charakter orzeczenia Sądu Wojewódzkiego, oddalającego zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej, ma ten skutek, że w świetle art. 392 kpc dopuszczalna jest od niego kasacja (v. postanowienie z dnia 11 lutego 1997 r., II CKN 65/96, OSN 1997, z.6-7, poz. 83).

Kasacja wnioskodawczyni nie jest merytorycznie uzasadniona, bowiem Sąd Wojewódzki nie dopuścił się ani błędnej wykładni, ani niewłaściwego zastosowania przepisów art. 238 Prawa spółdzielczego. Wbrew stanowisku wnioskodawczyni, przepis art. 38 § 1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego nie może być interpretowany w oderwaniu od przepisów art. 238 tegoż Prawa i stanowić samodzielnej podstawy dokonania wnioskowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową czynności. Innymi słowy, zaliczenie przez ustawodawcę do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia każdej spółdzielni podejmowania uchwał m.in. w sprawie zbycia nieruchomości, nie oznacza rezygnacji z konieczności dokonania oceny dopuszczalności podjęcia takiej uchwały w świetle przepisów szczególnych, odnoszących się do konkretnej kategorii spółdzielni. Przy podejmowaniu przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej uchwały w przedmiocie dokonania określonej w art. 38 § 1 pkt 5 prawa spółdzielczego czynności prawnej, nie można więc nie uwzględniać przepisów szczególnych poświęconych m.in. spółdzielniom mieszkaniowym, a zawartych w tytule II części I Prawa spółdzielczego, a zwłaszcza w jego dziale IV. Przepis art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego,

zamieszczony w rozdziale 4 działu IV tej ustawy, wyraźnie ogranicza korzystanie z lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, do dwóch form prawnych:

- a) spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego powstającego z chwilą dokonania przydziału na rzecz członka (zarówno osoby fizycznej jak i prawnej),
- b) najmu lokalu użytkowego powstałego w następstwie wynajęcia takiego lokalu zgodnie z postanowieniami statutu.

Statut spółdzielni mieszkaniowej może więc regulować dysponowanie przez nią lokalami użytkowymi, ale tylko przy wykorzystaniu tych instrumentów prawnych, które zostały przewidziane w Prawie spółdzielczym, bowiem statut żadnej spółdzielni nie może być sprzeczny z przepisami tegoż prawa.

Tymczasem ani art. 238 Prawa spółdzielczego, ani żaden inny przepis tego Prawa nie przewiduje możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku spółdzielni mieszkaniowej.

Natomiast ustawodawca w przepisach art. 204 § 2 pkt 2 i w art. 237 Prawa spółdzielczego stworzył spółdzielniom mieszkaniowym wyraźną możliwość ustanowienia odrębnej własności - ale tylko lokali mieszkalnych, a nie użytkowych. Tego ustawowego zróżnicowania możliwości dysponowania lokalami w zależności od ich charakteru nie można więc uznać za przypadkowe.

Zastosowanie wniosku a contrario przy dokonywaniu interpretacji normy z art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego musi więc prowadzić do wniosku, że ustawodawca wyłączył dopuszczalność ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe odrębnej własności lokali użytkowych. Skoro więc ustawa nie dopuszcza możliwości ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności tej ostatnio wymienionej kategorii lokali, to Sąd Wojewódzki, oddalając zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej, nie dopuścił

się zarzucanego mu w kasacji naruszenia przepisu art. 238 Prawa spółdzielczego przez błędną jego wykładnię.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 393<sup>12</sup> kpc.

er