



Sygn. akt V CK 299/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa M. i K. małżonków R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "J."

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 grudnia 2004 r.,

kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w C.

z dnia 3 lutego 2004 r., sygn. akt [...],

zmienia zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Rejonowego w C. z dnia 9 października 2003 r. w ten sposób, że

1) oddala powództwo,

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.418,40 (dwa tysiące czterysta osiemnaście 40/100) tytułem zwrotu części kosztów procesu za wszystkie instancje.

Uzasadnienie

Powodowie domagali się od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej zapłaty kwoty 15.855,- złotych tytułem zwrotu wkładu budowlanego wniesionego w związku z wybudowaniem i przydzieleniem im miejsca postojowego w garażu Spółdzielni.

Twierdzili, że umowa dotycząca w/w miejsca postojowego była nieważna ponieważ przewidywała ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego, co było niedopuszczalne.

Podnieśli, że zawierali umowę w przekonaniu, iż będą uprawnieni do zbycia miejsca postojowego. Okazało się to niemożliwe wobec odmowy ze strony notariusza sporządzenia umowy sprzedaży. Stan faktyczny był w sprawie bezsporny. Dnia 4 lutego 1998 r. strony zawarły umowę, na podstawie której pozwana zobowiązała się przydzielić powodom miejsce postojowe w garażu przy ul. O. w C. na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego i według warunków przewidzianych w Regulaminie i Statucie Spółdzielni oraz Prawie Spółdzielczym, a powodowie zobowiązali się ponieść koszty wybudowania miejsca postojowego oraz użytkować miejsce postojowe zgodnie z jego przeznaczeniem i uiszczać koszty eksploatacji. Po wpłaceniu wkładu budowlanego powodowie otrzymali w lutym 2000 r. przydział na miejsce postojowe nr 68 w podziemnym garażu Spółdzielni i korzystali z tego miejsca do czasu sprzedaży w 2002 roku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w C. przy ul. O. 3 m 5. Sąd Rejonowy w C. wyrokiem z dnia 9 października 2003 r. uwzględnił powództwo, a Sąd Okręgowy w C. zaskarżonym wyrokiem oddalił apelację pozwanej. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że obowiązujące w czasie zawierania przez strony umowy przepisy Prawa spółdzielczego nie przewidywały możliwości ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, a jedynie spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, do którego stosowało się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu, które – również odpowiednio – miały zastosowanie do garaży oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana nie mogła skutecznie ustanowić na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego; mogła ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (garażu, miejsca postojowego), które jednak stwarzało uprawnienie tylko do korzystania z lokalu (garażu, miejsca postojowego), nie zaś także do jego zbycia. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego (lokalu użytkowego) nie mieści się w katalogu ograniczonych praw rzeczowych określonym w art. 244 k.c. Powołał się też na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r., III CKN 464/00 (nie publ.), zgodnie z którym przepisy art. 238 i 239 Prawa spółdzielczego w brzmieniu po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze...(-) Dz.U. Nr 90, poz. 419) nie pozwalały na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego odnośnie do miejsca postojowego w garażu spółdzielni mieszkaniowej a stwarzały jedynie podstawę do korzystania przez członka spółdzielni z takiego miejsca bez dalszych skutków mających charakter praworzeczowy.

W kasacji pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 238 i 239 Prawa spółdzielczego przez jego błędną wykładnię. Wnosiła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą oceny wyrażonej w zaskarżonym wyroku, że powodowie nie mogli rozporządzić prawem do przydzielonego im miejsca postojowego było stanowisko, że prawo nie przewidywało ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu spółdzielni mieszkaniowej, a tylko spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, którego treść, stosowana odpowiednio do miejsca postojowego w garażu, nie obejmowała jednakże możliwości zbycia miejsca postojowego, a jedynie korzystanie z takiego miejsca. Nie sposób zaprzeczyć, że art. 244 § 1 k.c. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 25 października 1991 r.

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny... (-) (Dz.U. Nr 115, poz. 496), oraz art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego w brzmieniu wynikającym z art. 1 pkt 122 lit. „a” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze ... (-) (Dz.U. nr 90, poz. 419) przewidywały ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, nie zaś własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Gdyby więc uznać, że zamiarem stron wyrażonym w umowie z dnia 4 lutego 1998 r. było ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, a jednocześnie w zbywalności takiego prawa upatrywać jedynej podstawy do przyjęcia, że miejsce postojowe przydzielone powodom mogło być przedmiotem sprzedaży, to należałoby uznać zaskarżony wyrok za trafny, a kasację za bezzasadną w części dotyczącej ustanowienia spółdzielczego prawa do miejsca postojowego jako ograniczonego prawa rzeczowego. Rzecz jednak w tym, że – wbrew stanowisku Sądu Okręgowego – umowa z dnia 4 lutego 1998 r. nie wyrażała woli ustanowienia na rzecz powodów ograniczonego prawa rzeczowego. Nie wynika to z brzmienia umowy (nigdzie strony nie użyły określenia „ograniczone prawo rzeczowe”) ani z żadnych dowodów. Przeciwnie, odesłanie w umowie do Prawa spółdzielczego wskazywało na zamiar ustanowienia odnośnie do miejsca postojowego takiego prawa, jakie unormowane było w art. 238 i 239 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dniu 4 lutego 1998 r., tj. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych nowelą z dnia 7 lipca 1994 r.

Tym prawem było spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu Spółdzielni, które nie było ograniczonym prawem rzeczowym, ale przez odpowiednie stosowanie do niego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, do którego znajdowały zastosowanie odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 239 w zw. z art. 238 Prawa spółdzielczego) było prawem zbywalnym (art. 223 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego). Odpowiedniość, o której mowa w art. 239 Prawa spółdzielczego w tym się właśnie wyrażała, że prawo do miejsca postojowego nie będąc prawem rzeczowym rządziło się jednak, w zakresie możliwości jego zbycia, regułami przewidzianymi dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tym też – jak się wydaje – należy tłumaczyć zwrot „na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca

postojowego” użyty przez strony w umowie z dnia 4 lutego 1998 r. Samo uprawnienie do korzystania nie było charakterystyczne dla własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego lecz z natury rzeczy właściwe było także dla uprawnienia do miejsca postojowego. Gdyby to uprawnienie miało wyczerpywać istotę prawa do miejsca postojowego zbędne byłoby odesłanie zawarte w art. 239 i art. 238 Prawa spółdzielczego. Zatem, powyższe odesłanie, w części dotyczącej miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych spółdzielni mieszkaniowej, należało tłumaczyć przede wszystkim jako obejmujące zbywalność własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego (art. 223 § 1 zd. pierwsze Prawa spółdzielczego).

Z przedstawionych względów, w rozpoznawanej sprawie, brak było podstaw do przyjęcia, że powodowie nie mogli sprzedać przysługującego im prawa do miejsca postojowego nr 68, oraz, że z uwagi na błąd co do charakteru prawa będącego przedmiotem umowy stron z dnia 4 lutego 1998 r. powodowi mogli skutecznie uchylić się od skutków swojego oświadczenia woli w powyższej umowie i przez to doprowadzić do uznania nieważności umowy (art. 84 § 1 k.c.). Prawo, o które strony się umówiły nie było ograniczonym prawem rzeczowym ale było prawem zbywalnym, którego cecha zbywalności wynikała z odpowiedniego stosowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Przedstawionego poglądu w niczym nie zmienia wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r. III CKN 464/00 (nie publ.), na który powołał się Sąd Okręgowy w zaskarżonym orzeczeniu. W wyroku tym Sąd Najwyższy nie zajmował się kwestią zbywalności prawa do miejsca postojowego w garażu spółdzielni mieszkaniowej, a problematykę treści tego prawa odniósł wyłącznie do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, w której rozstrzygnięciu podlegało zagadnienie związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z samym tylko uprawnieniem do miejsca postojowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy uznał za usprawiedliwiony zarzut kasacji, co do naruszenia w zaskarżonym wyroku art. 238 i 239 Prawa spółdzielczego przez mylne rozumienie odpowiedniego stosowania przepisów o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu do prawa do miejsca

postojowego. W związku z tym Sąd Najwyższy zmienił zaskarżony wyrok oraz poprzedzający go wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo (art. 393¹⁵ k.p.c.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.