



Sygn. akt II CSK 85/05

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa G. L.

przeciwko Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w P.

o złożenie oświadczenia woli lub zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 stycznia 2006 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 4 maja 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Powódka G. L. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w P. wniosła o wydanie przydziału niezrealizowanego do chwili obecnej mieszkania lub o zapłatę równowartości pieniężnej na zakup mieszkania, w związku z założeniem w tejże spółdzielni książeczki mieszkaniowej w 1976 r., na którą powódka nigdy nie otrzymała mieszkania ani premii gwarancyjnej. Ostatecznie precyzując żądanie na rozprawie w dniu 29 czerwca 2004 r. powódka wniosła o zobowiązanie pozwanej spółdzielni do przydzielenia jej spółdzielczego własnościowego mieszkania dwupokojowego o powierzchni co najmniej 35 m<sup>2</sup>, ewentualnie o zasądzenie na jej rzecz kwoty 150.000 zł jako równowartości takiego prawa do mieszkania.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2004 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo, kosztami postępowania obciążył powódkę częściowo w ten sposób, że zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 500 zł tytułem części kosztów zastępstwa procesowego, nie obciążając powódki pozostałymi kosztami poniesionymi przez pozwaną oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Nadto Sąd zasądził od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w P. na rzecz adwokata J.S. kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny. Powódka G. L. w dniu 12 lipca 1977 r. złożyła w Spółdzielni Mieszkaniowej w P. wniosek o wpisanie do rejestru kandydatów na członków spółdzielni, a w dniu 5 listopada 1980 r. wniosek o przydział mieszkania. Pismem z dnia 31 sierpnia 1989 r. Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowych w P. poinformował powódkę, że może złożyć wniosek o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej, a mieszkanie otrzyma orientacyjnie około 2000 r. W dniu 18 września 1989 r. powódka złożyła wniosek o przydział mieszkania w Spółdzielni Mieszkaniowej oraz deklarację przystąpienia do pozwanej spółdzielni wraz z wnioskiem o przyjęcie jej w poczet członków Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Decyzją Zarządu pozwanej powódka

została przyjęta w poczet członków z dniem 14 marca 1990 r. W dniu 14 marca 1990 r. powódka podpisała z pozwaną spółdzielnią umowę w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego. W umowie tej pozwana, powołując się na przepisy: art. 205 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, postanowienia § 7 statutu spółdzielni oraz regulaminu w sprawie przyjmowania członków, zasad przydziału i zamiany mieszkań uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15 grudnia 1986 r., zobowiązała się przydzielić powódce lokal mieszkalny kategorii odpowiadającej jej wnioskowi, pod warunkiem, że wniosek ten odpowiadać będzie wymaganiom statutu i regulaminu oraz że powódka jako członek spełni warunki niezbędne do ubiegania się o przydział mieszkania spółdzielczego - i to w kolejności oznaczonej numerem umowy. Powódka pisała wielokrotnie do pozwanej spółdzielni w sprawie mieszkania. Pismem z dnia 7 września 1995 r. pozwana poinformowała powódkę, że nie buduje obecnie żadnych mieszkań, a na jej terenach mieszkania buduje U. S.A. Pozwana zaproponowała powódce kupno mieszkania M-2 o powierzchni 32,5 m<sup>2</sup> (jeden pokój z kuchnią) na Osiedlu S. na II piętrze do zamieszkania w listopadzie 1995 r. Powódka ostatecznie na pismo to nie udzieliła merytorycznej odpowiedzi. Począwszy od 1 stycznia 1988 r. powódka posiada rachunek oszczędnościowy w Powszechnej Kasie Oszczędności BP S.A. (dawniej Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy) umożliwiający oszczędzanie środków pieniężnych na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych. Powódka zaprzestała wpłat na ten rachunek w roku 1994. W dniu 1 czerwca 2001 r. stan oszczędności na książeczce mieszkaniowej powódki wynosił 110 zł, a odsetki 251,66 zł. W dniu 1 czerwca 2001 r. powódka miała prawo do uzyskania premii gwarancyjnej od państwa w kwocie 7.804,81 zł. Aktualnie Spółdzielnia Mieszkaniowa sprzedaje mieszkania własnościowe w cenie od 2.800 zł do 3.000 zł za m<sup>2</sup>. Drugi system budownictwa prowadzony przez pozwaną to mieszkania lokatorskie oferowane kolejno członków oczekującym według sporządzonej list, które to mieszkania budowane są przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Takich nowych mieszkań w skali roku jest około 200. Obecnie są realizowane wnioski członków oczekujących od 1978 r. Aby uzyskać mieszkanie lokatorskie, członek oczekujący musi obecnie wpłacić 30-35 % wartości mieszkania, przy czym aby uzyskać premię

gwarancyjną za pośrednictwem PKO zobowiązany jest wpłacić 60% z w/w 35% wartości mieszkania. Mieszkania lokatorskie są również oferowane członkom oczekującym zgodnie z kolejnością na liście - także kiedy mieszkanie tego typu, dawniej wybudowane, zostanie zwolnione przez innego członka, np. na skutek zgonu.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że interpretując żądanie powódki „przydziału mieszkania” jako w istocie żądanie złożenia przez spółdzielnię oświadczenia woli o oddaniu jej do używania lokalu mieszkalnego o powierzchni 35 m<sup>2</sup> złożonego z dwóch pokoi i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powództwo podlega oddaleniu zarówno z tego powodu, iż roszczenie winno dotyczyć konkretnego - zindywidualizowanego lokalu - już istniejącego, jak również z tego powodu, że powódka nie spełniła obowiązku ciążącego na niej jako drugiej stronie umowy, a mianowicie nie wniosła wkładu budowlanego (art. 17<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Powódka nie uiściła bowiem na rzecz spółdzielni kwoty odpowiadającej wkładowi budowlanemu, nie złożyła nawet żadnego zobowiązania do pokrycia tych kosztów. Tymczasem obowiązujący w dniu 14 marca 1990 r. - aż do czasu jego uchylecia przez art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) - przepis art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze jednoznacznie wskazywał, iż obowiązkiem członka ubiegającego się o przydział własnościowego lokalu mieszkalnego jest wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Ostateczna wielkość wkładu budowlanego zawsze była i jest ustalana w odniesieniu do konkretnego, indywidualnie wskazanego mieszkania, a nie np. rodzaju mieszkania. W konsekwencji roszczenie powódki skierowane do pozwanej spółdzielni o złożenie oświadczenia woli o oddaniu powódce do używania lokalu mieszkalnego o powierzchni 35 m<sup>2</sup> złożonego z dwóch pokoi i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do tego enigmatycznie wskazanego lokalu Sąd oddalił jako całkowicie bezzasadne w świetle art. 17<sup>1</sup> ust. 1 oraz art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119,

poz. 1116 ze zm.) oraz § 24 ust. 3 Statutu spółdzielni. Podobnie żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 150.000 zł jako odszkodowania na zakup mieszkania - zgłoszone jako żądanie ewentualne - Sąd również oddalił jako nieznajdujące uzasadnienia w żadnej normie prawnej. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i 102 k.p.c. mając na uwadze, że ze względu na trudną sytuację finansową powódka była zwolniona od kosztów sądowych. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 500 zł tytułem części kosztów zastępstwa procesowego, które w sprawie wynosiło 3.600 zł. Rozstrzygając o kosztach poniesionych przez stronę pozwaną Sąd wziął pod uwagę sytuację rodzinną powódki i posiadane przez nią możliwości zarobkowe z jednej strony oraz fakt angażowania się przez powódkę w liczne procesy sądowe, z czym związana jest konieczność ponoszenia wydatków, np. na korespondencję. Ponieważ powódkę reprezentował pełnomocnik z urzędu - adwokat J. S., Sąd zasądził na rzecz w/w adwokata ze Skarbu Państwa wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł, a więc połowę stawki minimalnej przewidzianej w § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.) w zw. z § 19 pkt 1 w/w rozporządzenia.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 maja 2005 r., oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustalenia Sądu I instancji co do okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nie budzą zastrzeżeń. W przeważającym zakresie oparte zostały na niepodważonych dokumentach spółdzielni, z których wynikają następujące fakty: przyjęcia powódki do Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w poczet kandydatów na członków, skierowania powódki przez Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej do przyjęcia jej w poczet członków oraz przyjęcia jej w poczet członków pozwanej i zawarcia przez strony w dniu 14 marca 1990 r. umowy w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego. Prawidłowe, bo oparte o zgodną z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c. ocenę dowodów, są także pozostałe ustalenia co do okresu gromadzenia przez powódkę wkładu mieszkaniowego na książeczce mieszkaniowej, wysokości

tegoż wkładu czy aktualnej kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tych członków Spółdzielni, którzy oczekują na mieszkania typu lokatorskiego. Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uczynił integralną częścią własnych rozważań. Powódka domagając się zasądzenia kwoty 150.000 zł wywodziła, że poniosła szkodę polegającą na niemożności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez to, iż pozwana Spółdzielnia nie wywiązała się ze swojego zobowiązania ustanowienia na jej rzecz (dawniej przydziału) spółdzielczego prawa do mieszkania. Według twierdzeń powódki kwota 150.000 zł stanowi równowartość własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni co najmniej 35 m<sup>2</sup>. W pierwszej więc kolejności podnieść należy, że nie budzi wątpliwości, iż powódka nie ubiegała się w pozwanej spółdzielni o własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Wszelkie czynności powódki czy to z Wojewódzką Spółdzielnią Mieszkaniową, czy to z Spółdzielnią Mieszkaniową, były związane z jej staraniami o uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W szczególności, we wniosku o przydział mieszkania w Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 18 września 1989 r., do treści którego odwołuje się umowa stron z dnia 14 marca 1990 r. powódka wskazała, iż wnosi o przydzielenie mieszkania typu lokatorskiego. Także gromadzony przez powódkę do 1994 r. wkład na książeczce mieszkaniowej, w żadnym okresie czasu nie odpowiadał swoją wysokością rzeczywistym kosztom budowy mieszkania o powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup>. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. są: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, szkoda i związek przyczynowy między zachowaniem dłużnika a szkodą. Skoro przedmiotem zobowiązania pozwanej spółdzielni nie było nigdy ustanowienie na rzecz powódki własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (a więc takiego, którego rzeczywiste koszty budowy pokrywa w całości członek przez wniesienie wkładu budowlanego), to w konsekwencji przedstawiana jako równowartość przedmiotu zobowiązania suma kosztów budowy mieszkania nie mogła stanowić szkody powódki. Szkoda jest to, ogólnie ujmując, uszczerbek na majątku. Powódka w związku z łączącą ją umową nie poniosła zaś wydatków, które odpowiadałyby rzeczywistym kosztom budowy mieszkania o powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup> według np. wartości z 2000 r. (tj. przybliżonej daty ustanowienia prawa spółdzielczego z umowy z dnia 14 marca 1990 r.), a tym

bardziej nie mogła spodziewać się wzbogacenia własnego majątku o prawo zbywalne i podlegające dziedziczeniu, którego wartość rynkowa wynosi 150.000 zł. Wymagania stawiane członkowi spółdzielni mieszkaniowej, który ubiega się o ustanowienie na jego rzecz własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w świetle przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zostały prawidłowo i wyczerpująco przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny czyni je integralną częścią własnych rozważań. Dodatkowo przy tym zauważyć można, że już w 1995 roku pozwana Spółdzielnia zwróciła się do powódki z propozycją „kupna” mieszkania o pow. 32,5 m<sup>2</sup>, za cenę odpowiadającą kosztom jego budowy w kwocie 40.800 zł, a więc z propozycją nabycia przez powódkę takiego prawa do mieszkania, z którym obecnie wiąże swoje roszczenie odszkodowawcze. Powódka jednak z tej propozycji nie skorzystała. Wbrew więc zarzutom apelującej, prawidłowo Sąd I instancji ocenił, że w przytaczanych na uzasadnienie roszczenia odszkodowawczego okolicznościach faktycznych, brak było podstaw prawnych do jego uwzględnienia.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie kosztów postępowania przed sądem I instancji. Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie poniesione przez niego koszty procesu. Jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd I instancji mając na względzie wyłącznie trudną sytuację materialną powódki oparł rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego właśnie na treści art. 102 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódki tylko niewielką część z należnego wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego. Tymczasem dla zastosowania przez Sąd art. 102 k.p.c., którego skutkiem jest przecież pozbawienie strony wygrywającej proces możliwości uzyskania zwrotu poniesionych przez nią kosztów procesu, sytuacja majątkowa strony przegrywającej nie jest jedynym kryterium oceny. Istotne znaczenie ma również charakter sprawy. Mając zaś na względzie charakter niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany postanowienia o kosztach.

Powódka w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 17<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 226 § 1 oraz art. 205 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji niezasadne przyjęcie, iż powódka nie spełniła wymagań stawianych przez wyżej przywołane przepisy. Ponadto powódka zarzuciła naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, mianowicie art. 233 k.p.c., przez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego bez wszechstronnego rozważenia jego całokształtu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed wszystkim należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Z tego powodu skarżąca nie mogła skutecznie podnieść zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 233 k.p.c.

Powołany w skardze kasacyjnej art. 17<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) określa *essentialia negotii* umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Według tego przepisu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, w zamian za co członek spółdzielni zobowiązuje się do wniesienia wkładu budowlanego oraz uiszczania opłat określonych w ustawie i w statucie spółdzielni. Rozważana umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej (art. 17<sup>1</sup> ust. 3 zd. 2 u.s.m.). Jest ona zawierana w wyniku wcześniej zawartej przez strony (spółdzielnię i jej członka) umowy o budowę lokalu (zob. art. 17<sup>3</sup> u.s.m.). W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że żadna z wymienionych umów nie została zawarta przez powódkę z pozwaną. Dlatego zarzut kasacyjny naruszenia art. 17<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. jest bezprzedmiotowy.

W związku z wymienionym wyżej przepisem powódka zarzuciła naruszenie przez Sąd Apelacyjny obecnie już nieobowiązujących przepisów art. 226 § 1 oraz art. 205 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (pr. spółdz.). Zgodnie z pierwszym z tych przepisów członek wykonywał obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 pr. spółdz. przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach



określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Jest poza sporem, że powódka nie wniosła wkładu budowlanego, już choćby zresztą z tego tylko powodu, że nigdy w pozwanej spółdzielni nie ubiegała się o przydział lokalu mieszkalnego na zasadach prawa własnościowego. Stosownie zaś do dawnego art. 205 § 1 pr. spółdz. (według pierwotnego tekstu) liczba członków oczekujących w spółdzielni na przydział lokali mieszkalnych powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy, spółdzielnia zawierała z członkiem ubiegającym się o przydział lokalu, w ciągu trzech miesięcy od dnia jego przyjęcia, umowę określającą kolejność, w jakiej uzyska przydział, a zasady zawierania umów i ustalania kolejności przydziału określał statut uwzględniający wytyczne właściwego centralnego związku. Skarżąca nie wskazała jednak w skardze kasacyjnej, o którą wersję art. 205 pr. spółdz. jej chodzi (artykuł ten do chwili jego uchylecia obowiązywał w różnych okresach w trzech różnych wersjach), ani na czym miałyby polegać jego naruszenie. Artykuł ten zresztą, niezależnie od wersji, pozostaje bez związku z niniejszą sprawą, w której powódka domagała się ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu względnie odszkodowania. Również bez związku ze sprawą oraz ze wskazanymi w skardze kasacyjnej jej podstawami pozostają rozważania w uzasadnieniu skargi odwołujące się do stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich i Europejskiej Komisji Praw Człowieka w kwestii waloryzacji wkładu zgromadzonego na mieszkaniowej księżeczce oszczędnościowej oraz premii gwarancyjnej.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.