



Sygn. akt V CSK 42/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

SSA Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa E. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w J.

o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 kwietnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 21 lipca 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt. 1 (pierwszym) i w tym zakresie
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

E. M.– po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu skierowanego przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w J. domagał się od pozwanej, aby ustanowiła na jego rzecz spółdzielcze własnościowe prawo do bliżej określonego lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 599,50 m².

Wyrokiem z dnia 29 września 2004 r. Sąd Okręgowy w L. uwzględnił powództwo, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 lipca 2005 r. oddalił apelację pozwanej od tego wyroku. U podłoża obu tych orzeczeń legł pogląd, że umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być zawarta niezależnie od członkostwa w spółdzielni.

Skarga kasacyjna pozwanej – oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 17¹, 17² i 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 116 ze zm.), art. 5 k.c., a także art. 233 i 365 k.p.c., i zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 17¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. W okresie obowiązywania prawa spółdzielczego z 1961r. oraz prawa spółdzielczego (do końca lat osiemdziesiątych) była to zasada ustrojowa spółdzielczego prawa mieszkaniowego. Kształtowała ona spółdzielczość mieszkaniową jako integralny element gospodarki nakazowo-rozdzielczej i reglamentowej. Przejawem jej obowiązywania było przede wszystkim uzależnienie skuteczności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni (dawny art. 233 § 2 prawa spółdzielczego i art. 17² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), a w konsekwencji tej zasady spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło wygasnąć w następstwie ustania członkostwa w spółdzielni (dawny art. 227 prawa spółdzielczego i art. 17⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

bądź niedokonania tzw. czynności zachowawczych przez spadkobierców dziedziczących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 228 prawa spółdzielczego) albo małżonków po rozwodzie lub po unieważnieniu małżeństwa (art. 216 prawa spółdzielczego).

Zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni obowiązuje nadal, choć w ograniczonym zakresie (o czym niżej), co znalazło potwierdzenie w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 (OTK – A 2005, nr 4, poz. 38), zgodnie z którym art. 17¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z art. 32 i 64 ust. 2 Konstytucji. Oznacza to, że umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być zawarta tylko z jej członkiem.

Ograniczenie zakresu obowiązywania zasady związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni nastąpiło w wyniku utraty mocy art. 17² ust. 2 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten w znacznym stopniu ograniczał zbywalność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Uzależniał bowiem skuteczność zbycia tego prawa od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Podobnie jak art. 17⁸ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowił konsekwencję wyrażonej w art. 17¹ tej ustawy zasady związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK-A 2004, Nr 3, poz. 22) zakwestionował zgodność z Konstytucją art. 17² ust. 2 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji utraty mocy obowiązującej art. 17² ust. 2 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych - podobnie jak art. 17⁸ ust. 1 tej ustawy - zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni obowiązuje jedynie w okresie poprzedzającym powstanie tego prawa (oczywiście jednak z takim zastrzeżeniem, że obecnie konstytucyjne ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zostało wyłączone). Zasada ta - od dnia wejścia w życie wskazanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. - nie obowiązuje natomiast w odniesieniu do prawa już istniejącego. Oznacza to, że osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, nie musi już być członkiem spółdzielni.

Reasumując, umowa, jakiej zawarcia domaga się powód, może być zawarta tylko z członkiem spółdzielni (skarżącej). Poza oceną Sądu Najwyższego pozostaje zaś okoliczność, czy powodowi przysługuje skuteczne roszczenie o przyjęcie w poczet członków skarżącej.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.