



Sygn. akt I CSK 91/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSA Jan Kremer

w sprawie z powództwa Grażyny N.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej O. K. w W.
o uchylenie uchwały i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 1 grudnia 2010 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 27 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację od
orzeczenia oddalającego powództwo o zobowiązanie strony
pozwaney do złożenia oświadczenia woli oraz w części
orzekającej o kosztach procesu i w tym zakresie przekazuje
sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 października 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki Grażyny N. od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „O. K.” w W. o uchylenie uchwały nr 36/2007 z dnia 20 marca 2007 r. Zarządu pozwanej Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. D. [...] w W. oraz o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia, że na podstawie umowy z powódką ustanawia na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 41 w W. przy ul. D. [...].

Sądy ustaliły między innymi, że w dniu 19 stycznia 1985 r. powódka została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „N.” w W. W dniu 23 stycznia 1985 r. złożyła wniosek, w którym wskazała, że ma książeczkę mieszkaniową z zawinkulowanym wkładem lokatorskim na mieszkanie typu M-3 i prosi o przydzielenie jej mieszkania zastępczego lub rotacyjnego. W dniu 15 lutego 1985 r. między powódką i Spółdzielnią „N.” została zawarta umowa nr 5471 w sprawie ustalenia kolejności przydziału lokalu, w której Spółdzielnia zobowiązała się przydzielić powódce lokal mieszkalny kategorii odpowiadającej jej wnioskowi, po stwierdzeniu, że powódka spełnia niezbędne warunki do ubiegania się o przydział w odpowiedniej kolejności. Na mocy tej umowy powódka otrzymała status członka oczekującego na przydział mieszkania spółdzielczego pod nr 10870. W następnych latach powódka wielokrotnie prosiła o przydział mieszkania rotacyjnego. W pismach z dnia 19 lutego, 22 lutego oraz 7 maja 1993 r. Spółdzielnia „N.” proponowała powódce przydział mieszkania docelowego własnościowego, którego powódka nie przyjęła ze względu na brak środków finansowych. W wyniku podziału Spółdzielni „N.” powstała pozwana Spółdzielnia, która przejęła zobowiązania Spółdzielni „N.”. Powódka w dniu 28 lutego 1995 r. została członkiem pozwanej Spółdzielni. W dniu 26 września 1995 r. pozwana powiadomiła powódkę, że posiada mieszkanie M-2, które powódka mogłaby otrzymać jako mieszkanie rotacyjne na zasadach najmu, na co powódka wyraziła zgodę i w dniu 28 maja 1996 r. strony zawarły umowę najmu lokalu nr 41 przy ul. D. [...] w W. W umowie tej powódka zobowiązała się uiszczać opłaty eksploatacyjne jak za mieszkanie spółdzielcze, odprowadzać na

fundusz remontowy należność w wysokości 3-krotnej opłaty ustalonej dla innych lokali oraz spłacić koszty równoważne spłacie kredytu bankowego jak za lokal o standardzie lokatorskim, a także wyremontować lokal na własny koszt. Umowa ta była kilkakrotnie przedłużana w drodze aneksów, a w dniu 14 listopada 2000 r. strony zawarły umowę najmu tego lokalu na czas nieokreślony. Powódka wielokrotnie występowała o przydział powyższego lokalu jako docelowego na warunkach lokatorskich lub własnościowych, jednak Spółdzielnia ostatecznie nie wyraziła na to zgody. W dniu 19 kwietnia 2001 r. powódka otrzymała przydział własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 80 w W. przy ul. W.[...], a w dniu 31 maja 2001 r. podarowała ten lokal córce.

Na wniosek powódki Spółdzielnia wystąpiła do banku o umorzenie zadłużenia z tytułu kredytu bankowego związanego z lokalem nr 41 przy ul. D. [...] i w dniu 22 kwietnia 2002 r. powiadomiła powódkę, że bank w dniu 15 kwietnia 2002 r. dokonał umorzenia zadłużenia budżetowego na kwotę 25 813,47 zł, co oznacza, że zadłużenie wobec Banku z tytułu kredytu, odsetek bankowych oraz odsetek przejściowo wykupionych przez Skarb Państwa zostało całkowicie uregulowane. W dniu 29 stycznia 2007 r. powódka wystąpiła do pozwanej Spółdzielni o przygotowanie umowy ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 41 przy ul. D. [...] z uwagi na dokonanie przez nią całkowitej spłaty kredytu lokatorskiego wraz z odsetkami, strona pozwana jednak odmówiła.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka nie jest uprawniona do zaskarżenia uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. D.[...], bowiem nie przysługuje jej żadne spółdzielcze prawo do lokalu położonego w tym budynku. Podzielił również stanowisko, że powódce nie przysługuje roszczenie o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr 41 przy ul. D.[...], bowiem roszczenie takie nie wynika z żadnego przepisu prawa. Powódka zajmuje ten lokal na podstawie umowy najmu i na podstawie tej umowy spłaciła cały kredyt bankowy obciążający ten lokal jako lokal o statusie lokatorskim, nie zaś w ramach stosunku członkowskiego w Spółdzielni, która nie ma obowiązku przydzielenia powódce tego konkretnego lokalu jako spółdzielczego mieszkania lokatorskiego. W ocenie Sądu,

uprawnienie powódki do otrzymania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające ze stosunku członkostwa w Spółdzielni oraz z umowy z dnia 15 grudnia 1985 r. (w rzeczywistości z dnia 15 lutego 1985 r.) w sprawie kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego, zostało przez pozwaną Spółdzielnię zrealizowane przez przyznanie powódce spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu, położonego w W. przy ul. W. [...] m.80 i powódka nie ma roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu. W szczególności, jak stwierdził Sąd Apelacyjny, roszczenie takie nie wynika z art. 10 ust. 1 i u.s.m. i § 19 statutu pozwanej Spółdzielni ani art. 53 u.s.m. Sąd Apelacyjny stwierdził również, że powódka roszczenia takiego nie może wywodzić z treści pisma Spółdzielni z dnia 22 kwietnia 2002 r., w którym Spółdzielnia na jej wniosek zaświadczyła, że powódka jest członkiem spółdzielni i zajmuje sporny lokal na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Pismo to, zdaniem Sądu, nie stanowi oświadczenia woli lecz oświadczenie wiedzy i bez wątplenia należy uznać je za oczywistą omyłkę, gdyż powódce nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

W skardze kasacyjnej, obejmującej oddalenie apelacji powódki w części dotyczącej oddalenia powództwa o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określonego w pozwie, powódka w ramach zarzutów procesowych wskazała na naruszenie art. 32 i art. 45 Konstytucji RP przez naruszenie prawa do równego traktowania, gdyż inne osoby otrzymały w pozwanej Spółdzielni prawo majątkowe, którego odmówiono powódce, a Sąd w sposób uprzywilejowany traktował pozwaną pomimo spełnienia przez powódkę wszystkich przesłanek do ustanowienia na jej rzecz dochodzonego prawa do lokalu mieszkalnego objętego umową stron. Zarzuciła też naruszenie art. 217, art. 316 § 1, art. 391 i art. 382 k.p.c. przez ustalenie stanu faktycznego sprawy na podstawie niepełnego materiału dowodowego, w wyniku pominięcia wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z jej akt lokatorsko-członkowskich. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 64 i art. 75 Konstytucji RP przez błędną wykładnię co do przysługującej członkowi spółdzielni ochrony prawnej

w zakresie uprawnienia powódki do uzyskania prawa majątkowego (spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego), w tym uzyskania własnego mieszkania, które od dawna zajmuje; naruszenie art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 1 u.s.m. i § 19 statutu pozwanej Spółdzielni przez błędną wykładnię i przyjęcie, że powódce, mimo członkostwa w pozwanej Spółdzielni i zgromadzonego wkładu mieszkaniowego, nie przysługuje prawo do ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do określonego lokalu mieszkalnego, bowiem jej potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone przez ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu oraz naruszenie art. 65 k.c. przez błędną wykładnię: oświadczenia woli pozwanej Spółdzielni wyrażonego w piśmie z dnia 22 kwietnia 2002 r. oraz oświadczenia woli stron zawartego w § 4 ust. 1 pkt c umowy najmu z dnia 28 maja 1996 r. przez przyjęcie, że kredyt obciążający sporny lokal jako lokal o statusie lokatorskim, został splacony przez powódkę w ramach umowy najmu, podczas, gdy ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...) nie przewiduje kredytowania lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu, a także błędną wykładnię oświadczenia woli stron zawartego w umowie z dnia 15 lutego 1985 r. w sprawie kolejności przydziału przez przyjęcie, że umowa ta została przez Spółdzielnię zrealizowana.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieskuteczne są zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia wskazanych w niej przepisów Konstytucji RP, bowiem w sytuacji, gdy stosunek prawny, stanowiący źródło roszczeń powódki jest uregulowany w sposób wyczerpujący w ustawach, to przepisy tych ustaw, a nie Konstytucji, są podstawą rozstrzygnięcia sądu i mogą być podstawą zarzutów kasacyjnych. Jest też oczywiste, że oddalenie powództwa z braku podstawy prawnej, jak przyjęły Sądy obu instancji, nie stanowi naruszenia konstytucyjnej zasady bezstronności sądu ani równego traktowania stron procesu (art. 45 Konstytucji), podobnie jak odmowa ustanowienia przez spółdzielnię spółdzielczego prawa do lokalu nie stanowi naruszenia zawartej w art. 32 Konstytucji zasady równości wobec prawa, równego traktowania przez władze publiczne oraz zakazu dyskryminacji w życiu politycznym, społecznym i gospodarczym ani określonej w art. 64 Konstytucji zasady ochrony

własności, jak również nie podważa nałożonego w art. 75 Konstytucji na władze publiczne obowiązku popierania działania obywateli zmierzającego do uzyskania własnego mieszkania.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez błędną wykładnię oświadczenia strony pozwanej zawartego w zaświadczeniu z dnia 22 kwietnia 2002 r. Prawdłowo bowiem Sąd Apelacyjny przyjął, że w piśmie tym zawarte jest oświadczenie wiedzy, a nie woli strony pozwanej oraz że oświadczenie to jest oczywiście błędne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powódka zajmuje sporny lokal na podstawie umowy najmu i że nie przysługuje jej do niego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (ani żadne inne spółdzielcze prawo do lokalu), o ustanowienie którego toczy się dopiero spór w rozpoznawanej sprawie, który byłby bezprzedmiotowy, gdyby wskazane zaświadczenie poświadczalo fakty zgodnie z rzeczywistością.

Podobnie nieskuteczne są zarzuty naruszenia art. 217 art. 316 § 1, art. 391 i art. 382 k.p.c. przez ustalenie stanu faktycznego na podstawie niepełnego materiału dowodowego, z pominięciem wniosku dowodowego powódki o przeprowadzenie dowodu z jej akt lokatorsko-członkowskich. Procedura cywilna nie zna dowodu z akt innej sprawy sądowej ani z innych akt prowadzonych przez stronę czy osobę trzecią. Dowodem mogą być jedynie określone dokumenty zawarte w takich aktach i to tylko te dokumenty, które mogą wykazać fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). Nie wskazanie przez skarżącą, które dokumenty z akt lokatorsko-członkowskich zostały pominięte przy ustaleniach, na jakie fakty dokumenty te wskazują oraz jakie okoliczności nie zostały ustalone w wyniku pominięcia tych dokumentów, nie pozwala na merytoryczną ocenę, czy ewentualne naruszenie wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, co w świetle art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. stanowi warunek skuteczności kasacyjnego zarzutu naruszenia przepisów postępowania.

Nie można natomiast odmówić słuszności pozostałym zarzutom skargi kasacyjnej.

Bezsporne jest, że powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni oraz że zawarła z jej przewodniczką prawną umowę w dniu 15 lutego 1985 r. o kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego, w której Spółdzielnia zobowiązała się do przydzielenia na rzecz powódki, w ustalonej w umowie kolejności, lokalu mieszkalnego kategorii odpowiadającej wnioskowi powódki, a więc prawa do lokalu mieszkalnego M-3 na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bowiem taki lokal został wymieniony 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 na rzecz członka i wniósł on wymaganą część lub całość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. W razie naruszenia przez spółdzielnię tej umowy i nie dokonania na rzecz członka przyrzeczonego przydziału lokalu mieszkalnego, członkowi przysługiwało realizowane na drodze sądowej roszczenie o zobowiązanie spółdzielni do wydania przydziału (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.).

Z ustaleń faktycznych rozpoznawanej sprawy wynika, że pozwana Spółdzielnia (jej przewodniczka prawna) nigdy nie zaproponowała powódce przydziału prawa do lokalu spółdzielczego, zgodnego z zawartą umową z dnia 15 lutego 1985 r. Proponowała jej jedynie przydział lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc niezgodnie z umową, która zobowiązywała ją do przydziału mieszkania lokatorskiego. Powódce przysługiwało zatem roszczenie o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do dokonania na jej rzecz przydziału, na warunkach lokatorskich, prawa do lokalu mieszkalnego kategorii M-3, zgodnie z umową z dnia 15 lutego 1985 r. Sądy obu instancji uznały jednak, że powódce roszczenie takie nie przysługuje, bowiem pozwana Spółdzielnia zrealizowała swój obowiązek wynikający z tej umowy, przydzielając powódce w dniu 19 kwietnia 2001 r. lokal mieszkalny przy ul. W. [...] m. 80 na warunkach własnościowych. Stanowisko to jednak nie znajduje uzasadnienia w ustaleniach faktycznych sprawy. Przede wszystkim Spółdzielnia, przydzielając powódce lokal przy ul. W., powinna wskazać, że czyni to w realizacji umowy z dnia

15 lutego 1985 r., a powódka powinna wyrazić na to zgodę. Był to bowiem lokal innej kategorii oraz przydzielony na innych zasadach, niż przyjęte w przedmiotowej umowie, a zatem obie strony powinny mieć pełną świadomość zarówno faktu, że ten właśnie przydział stanowi realizację umowy jak i godzić się na odstępstwa od niej. Po wtóre, na poczet wkładu budowlanego związanego z lokalem przy ul. W., powinien być zaliczony wkład mieszkaniowy zgromadzony przez powódkę w oczekiwaniu na przydział mieszkania lokatorskiego, wkład ten bowiem nie mógł istnieć samodzielnie, a jedynie jako składnik ekspektatywy przydziału mieszkania lokatorskiego przyrzeczonego w umowie z dnia 15 lutego 1985 r. Żadna z tych okoliczności nie została ustalona, jak również nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, a z zeznań powódki wynika wręcz, że Spółdzielnia przydzielając lokal przy ul. W. nie wskazała, że realizuje umowę z dnia 15 lutego 1985 r. ani nie zaliczyła zgromadzonego przez powódkę wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany związany z tym mieszkaniem. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że przydział powyższego lokalu stanowił realizację przez Spółdzielnię jej obowiązku wynikającego z umowy z dnia 15 lutego 1985 r., a skoro tak, to powódce przysługuje wskazane wyżej roszczenie o realizację tej umowy.

Trafnie Sąd Apelacyjny stwierdził, że brak przepisu, który pozwalałby na przyjęcie, iż roszczenie takie dotyczy konkretnego lokalu mieszkalnego. Roszczenie to, co do zasady, obejmuje zobowiązanie spółdzielni do przydziału spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego określonego rodzaju i typu, ogólnie opisanego w umowie o ustalenie kolejności przydziału (obecnie do zawarcia umowy o ustanowienie takiego prawa, zgodnie z art. 10 ust. 1 u.s.m.). Na podstawie umowy o kolejności przydziału Spółdzielnia miała zatem obowiązek przydzielić (obecnie zawrzeć umowę o ustanowienie prawa) spółdzielcze własnościowe albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu określonej wielkości, a nie takie prawo do konkretnego lokalu mieszkalnego. Jednakże w okolicznościach faktycznych i prawnych konkretnego przypadku, roszczenie takie może obejmować ustanowienie określonego spółdzielczego prawa do konkretnego lokalu.

Przy ocenie, czy taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie nie można pominąć, że sporny lokal został wynajęty powódce w ramach realizacji jej żądania i prawa do mieszkania rotacyjnego, dlatego, że pozwana Spółdzielnia nie

zrealizowała przysługującego jej prawa do przydziału docelowego mieszkania lokatorskiego. Instytucja mieszkań rotacyjnych nie była uregulowana w prawie spółdzielczym, wykształciła się w praktyce spółdzielczej. Zazwyczaj spółdzielnia przydzielała mieszkanie rotacyjne członkom oczekującym na przydział mieszkania docelowego. Zdarzało się także, że czasowo członek spółdzielni otrzymywał mieszkanie rotacyjne na podstawie umowy najmu, po wpłaceniu wkładu mieszkaniowego. Przydział mieszkania docelowego powodował wygaśnięcie prawa do mieszkania rotacyjnego i obowiązek jego zwrotu na rzecz spółdzielni, a wpłacony wkład zaliczany był na poczet wkładu na mieszkanie docelowe (porównaj między innymi post. Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1992 r. I CRN 88/92, OSP 1993/10/192). Co do zasady zatem również w takiej sytuacji nie powstawało roszczenie o przydział jako docelowego, konkretnego mieszkania rotacyjnego.

Natomiast zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1, ust. 4 i ust. 5 oraz art. 10 ust. 1 pkt 5 i art. 11 ust. 6 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 ze zm.), spłata przez członka spółdzielni kredytu bankowego związanego z zajmowanym mieszkaniem lokatorskim skutkowałą powstaniem roszczenia o przekształcenie tego prawa do konkretnego lokalu na prawo własnościowe lub odrębną własność. Zgodnie natomiast z art. 53 u.s.m., członek spółdzielni zajmujący mieszkanie rotacyjne i stający się z dniem wejścia w życie u.s.m. najemcą tego mieszkania, jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy, staje się z mocy prawa osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w rozumieniu u.s.m. Celem ustawodawcy było zatem przyznanie członkom spółdzielni, którzy spłacili kredyt bankowy ciążący na zajmowanym przez nich mieszkaniu oraz wnieśli wymagany wkład mieszkaniowy, uprawnień do zajmowanych mieszkań i odpowiednich roszczeń w stosunku do spółdzielni, związanych z tymi mieszkaniami.

Powódka, jako członek spółdzielni, któremu, zgodnie z umową o kolejności przydziału z dnia 15 lutego 1985 r., przysługuje prawo do zawarcia umowy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

otrzymała mieszkanie rotacyjne na zasadach najmu, które wyremontowała własnym kosztem oraz spłaciła ciężące na tym mieszkaniu zadłużenie kredytowe a także wniosła wymagany wkład mieszkaniowy i przez cały czas opłacała świadczenia za mieszkanie w wysokości ustalonej dla spółdzielczego mieszkania lokatorskiego. Wprawdzie umowa najmu mieszkania rotacyjnego została zawarta już po wejściu w życie u.s.m., nie zostało też ustalone, czy cały wkład mieszkaniowy powódka wniosła przed wejściem w życie tej ustawy, jednak niewątpliwie wkład ten uiściła i całe zadłużenie ciężące na zajmowanym lokalu, jako mieszkaniu typu lokatorskiego, spłaciła najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2002 r. Nie ulega też wątpliwości, że sporne mieszkanie traktowane było jako mieszkanie rotacyjne, co wynika z pisma Spółdzielni z dnia 26 września 1995r., a Spółdzielnia nigdy nie zaproponowała powódce przydziału stosownego mieszkania lokatorskiego, zgodnie z umową o kolejności przydziału z dnia 15 lutego 1985 r. Nie podała też przyczyn nie wykonania zobowiązania z tej umowy, jak również nie wskazała racjonalnych powodów odmowy zawarcia z powódką umowy na podstawie art. 10 ust. 1 u.s.m. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu mieszkalnego, mimo że powódka zajmuje to mieszkanie od wielu lat, wyremontowała je, spłaciła ciężące na nim zadłużenie kredytowe, wniosła stosowany wkład i niewątpliwie jest, że służy jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o zbliżonej kategorii, zgodnie z umową z dnia 15 lutego 1985 r. Te szczególne okoliczności sprawy pozwalają na przyjęcie, że powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu mieszkalnego, po ustaleniu, że spełnione zostały wszystkie warunki określone w art. 10 ust. 1 u.s.m. Trudno bowiem w tych szczególnych okolicznościach faktycznych sprawy znaleźć racjonalne powody, które w takiej sytuacji uzasadniałyby przyjęcie obowiązku Spółdzielni ustanowienia na rzecz powódki lokatorskiego prawa do innego lokalu tej samej kategorii w zamian za zwrot przez powódkę spornego lokalu.

Z tych względów należało uznać za skuteczny kasacyjny zarzut naruszenia art. 10 ust. 1 u.s.m. oraz częściowo zarzut naruszenia art. 65 k.c. w zakresie błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie z dnia 15 lutego

1985 r. o kolejności przydziału oraz w umowie najmu z dnia 28 maja 1996 r. Prowadziło to do uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznawania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).