

Uchwała z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Dariusz Dończyk

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Małgorzaty U. i Bartosza Ś. przy uczestnictwie Katarzyny B. o wpis prawa własności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 marca 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 27 października 2009 r.:

„Czy w przypadku zawarcia umowy zamiany i darowizny, której przedmiotem jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu przysługuje – w świetle art. 17² ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) – prawo pierwokupu?”

podjął uchwałę:

W przypadku zawarcia umowy zamiany, której przedmiotem jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do tego lokalu nie przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 17² ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie postanowieniem z dnia 28 maja 2009 r. oddalił wniosek Małgorzaty U. i Bartosza Ś. o wpis w dziale II księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Z ustaleń wynika, że Bartosz Ś. był współuprawniony w 1/2 części

do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a Małgorzacie U. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu.

Wnioskodawcy zawarli bezwarunkową umowę, mocą której Bartosz Ś. zamienił przysługujący mu udział na udział w 1/2 części prawa dotychczas przysługującego Małgorzacie U., a ponadto Małgorzata U. darowała Bartoszowi Ś. pozostały jej udział w spółdzielczym prawie do lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, umowa zobowiązująca do zamiany udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu powinna zostać zawarta pod warunkiem, że osoba współuprawniona nie wykona prawa pierwokupu, a umowa bezwarunkowa jest nieważna.

Przy rozpoznaniu apelacji wnioskodawców od tego postanowienia Sąd Okręgowy w Szczecinie przedstawił zagadnienie prawne, sformułowane na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z dniem 15 stycznia 2003 r. do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") został dodany art. 17², z którego ust. 6 wynika, że zbywalne jest nie tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lecz również udział w takim prawie. Przepis ten stanowi także, że pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych w zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne rzeczywistością jest nieważna.

Ze względu na użycie przez ustawodawcę pojęcia „zbycia” może się wydawać, że prawo pierwokupu dotyczy nie tylko umowy sprzedaży, ale wszystkich przypadków przeniesienia udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na podstawie jakiegokolwiek umowy, także na podstawie umowy zamiany. Nie można jednak abstrahować od tego, że istota prawa pierwokupu, sposób jego wykonania i skutki określone zostały w przepisach kodeksu cywilnego (art. 596-602), a model prawa pierwokupu jest ściśle związany z umową sprzedaży. Stosownie do art. 596 k.c., jeżeli ustawa lub czynność prawa zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między uprawnionym a

zobowiązaniem umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma szczególnych przepisów regulujących sposób wykonania prawa pierwokupu i jego skutki, zatem ma zastosowanie art. 600 § 1 k.c., który odnosi się wprost do umowy sprzedaży. Do umowy zamiany nie może być stosowany nawet przez analogię ze względu na brak przedmiotu świadczenia wzajemnego po stronie uprawnionego do pierwokupu; zamiana dotyczy prawa do rzeczy oznaczonej co do tożsamości i przedmiotem świadczenia wzajemnego dysponuje wyłącznie osoba trzecia. Przyjęcie więc, że na podstawie art. 17² ust. 6 u.s.m. prawo pierwokupu przysługuje nie tylko w razie umowy sprzedaży udziału we własnościowym prawie do lokalu, ale również w przypadku zamiany, powodowałoby niewykonalność tego prawa, a nie można przypisywać ustawodawcy zamiaru ustanowienia niewykonalnego prawa pierwokupu. Prowadzi to do wniosku, że w art. 17² ust. 6 u.s.m. posłużono się nieprecyzyjnie pojęciem zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; w rzeczywistości nie chodzi w tym przepisie o umowę zbycia, lecz tylko i wyłącznie o umowę sprzedaży.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.