

**Uchwała z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)*

*Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Czesławy Z. przeciwko S. Spółdzielni Mieszkaniowej w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 12 kwietnia 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem z dnia 6 grudnia 2006 r.:

"Czy dopuszczalne jest roszczenie o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na jej członka własności domu wraz z prawem do działki, na której on się znajduje w trybie przepisu art. 52 w związku z art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), w sytuacji gdy w dacie wejścia w życie tej ustawy członek zajmował dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej przydzielony na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego?"

podjął uchwałę:

**Osobie, której w okresie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) przydzielono dom jednorodzinny na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, przysługuje roszczenie o przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki na podstawie art. 17<sup>14</sup> i stosowanego w drodze analogii art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).**

### **Uzasadnienie**

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2006 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu zobowiązał S. Spółdzielnię Mieszkaniową w S. do złożenia oświadczenia o przeniesieniu na rzecz powódki Czesławy Z., za wynagrodzeniem w kwocie 656,78 zł, własności nieruchomości położonej w S. przy ul. P. nr 3, na której położony jest dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka w 1980 r. uzyskała przydział mieszkania na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. P. nr 3. Obowiązujący wówczas statut przewidywał, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni mogło odbywać się na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu o treści określonej w art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm. – dalej: "ust.spółdz."), zwanego lokatorskim prawem do lokalu, bądź na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu o treści określonej w art. 135 § 3, zwanego własnościowym prawem do lokalu. Mieszkanie przydzielone powódce jest domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej; nie ma żadnych wspólnych pomieszczeń z pozostałymi mieszkaniami, również stanowiącymi domy jednorodzinne, a każdy z domów ma własne przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powódka wystąpiła do pozwanej Spółdzielni z wnioskiem o przeniesienie na nią własności domu wraz z wydzieloną działką. Pozwana zaproponowała przeniesienie własności lokalu przy

pozostawieniu gruntu, na którym znajduje się szereg domów przy ulicy P., we współwłasności lub sprzedaż domu wraz z wydzieloną działką.

Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie ma zastosowanie art. 52 w związku z art. 17<sup>14</sup> 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."). Wskazał, że w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powódce bezspornie nie przysługiwało prawo do domu jednorodzinnego. Przydzielenie powódce domu na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego było nieprawidłowe, nie odpowiadało bowiem stanowi faktycznemu. Pozwana zresztą sama uznawała, że jest to dom jednorodzinny, a nie lokal, co wynikało z terminologii używanej w korespondencji, i z odrębnego sposobu traktowania członków spółdzielni, którzy zamieszkiwali w takich domach, powinna zatem po zmianie statutu przekształcić przydzielone domy w taki sposób, aby odzwierciedlało to istniejący stan faktyczny.

W apelacji pozwana podniosła, że Sąd błędnie przyjął, iż Spółdzielnia po zmianie statutu umożliwiającego jej budowę domów jednorodzinnych w celu przewłaszczenia powinna była dokonać zmiany tytułu prawnego powódki do zajmowanego lokalu przez ustanowienie prawa do domu jednorodzinnego.

Przy rozpoznawaniu apelacji Sąd Okręgowy w Sieradzu powziął wątpliwości wyrażone w przedstawionym zagadnieniu prawnym. Zdaniem tego Sądu, nie ma wprawdzie podstaw do zastosowania art. 52 w związku z art. 17<sup>14</sup> u.s.m., jednakże istotne podobieństwo istniejące między prawem do domu jednorodzinnego i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu może uzasadniać stosowanie art. 52 u.s.m. w drodze analogii i w konsekwencji prowadzić do przyznania powódce roszczenia o przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że przydzielenie powódce w 1980 r. domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego było nieprawidłowe. Według art. 135 § 1 ust.spółdz., istniały trzy typy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego: spółdzielnie mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (tzw. własnościowe) oraz spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych. Różniły się one przede wszystkim rodzajami praw majątkowych przysługujących członkom do lokali lub domów; w pierwszym wypadku było to spółdzielcze prawo do lokalu takie jak w spółdzielni mieszkaniowej, czyli tzw. prawo lokatorskie (art. 135 §

2 i art. 144-146 ust.spółdz.), ukształtowane jako prawo obligacyjne, niezbywalne i niepodlegające egzekucji, w drugim – spółdzielcze prawo do lokalu takie jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, czyli tzw. prawo własnościowe (art. 135 § 3 i art. 147-153 ust.spółdz.), ukształtowane jako prawo rzeczowe ograniczone, przechodzące na spadkobierców, zbywalne i podlegające egzekucji, a w trzecim – prawo własności domu jednorodzinnego (art. 135 § 4 oraz art. 155-157 ust.spółdz.). W pierwszym i drugim wypadku właścicielem budynku była spółdzielnia (art. 135 § 2 i 3 ust.spółdz.), natomiast w trzecim domy wznoszone przez spółdzielcze zrzeszenie stanowiły jego własność do chwili przeniesienia ich własności na poszczególnych członków po zakończeniu budowy (art. 135 § 4 ust.spółdz.).

Cechą charakterystyczną konstrukcji przewidzianej w ustawie o spółdzielniach i ich związkach było to, że każdemu z typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego odpowiadał jeden ściśle określony rodzaj prawa do lokalu lub domu. Konstrukcja ta została częściowo zmodyfikowana w drodze pozaustawowej, na podstawie statutów spółdzielni zmienionych stosownie do uchwały nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r. w sprawie organizowania spółdzielni mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych oraz w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać statutu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (Informacje i Komunikaty CZSBM 1972, nr 7-8, poz. 24), wydanej w związku z § 17 uchwały nr 281 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr 60, poz. 398 ze zm.). Spółdzielnie lokatorsko-własnościowe mogły więc w zasadzie ustanawiać prawa do lokali mieszkalnych takie jak w spółdzielni mieszkaniowej (tzw. lokatorskie) oraz takie jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (tzw. własnościowe).

W doktrynie podkreślano, że ustawa o spółdzielniach i ich związkach nie tylko nie zawierała zakazu budowy domów jednorodzinnych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz budowlano-mieszkaniowe, a w konsekwencji także przez spółdzielnie lokatorsko-własnościowe, ale w stosunku do spółdzielni budowlano-mieszkaniowych wręcz przewidywała możliwość budowy takich domów. Zgodnie z art. 153 ust.spółdz., zamieszczonym w rozdziale dotyczącym spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni, spółdzielcze prawo do lokalu przekształcało się w prawo odrębnej własności, jeżeli dotyczyło domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym.

Dopuszczalność przydziału domu jednorodzinnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu wynikała też pośrednio z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1989 r., III CZP 1/89 (OSNCP 1990, nr 1, poz. 12).

Jednocześnie w doktrynie z reguły przyjmowano, że w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach ani spółdzielnie mieszkaniowe, ani spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe, ani spółdzielnie lokatorsko-własnościowe nie mogły przenosić na członków własności domów jednorodzinnych. Należy jednak podkreślić, że według postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1982 r., III CRN 200/82 (OSNCP 1983, nr 5-6, poz. 79), zastosowanie w drodze analogii art. 157 ust.spółdz. do spółdzielni mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych, realizujących budownictwo jednorodzinne, uzasadniało przeniesienie przez te spółdzielnie na ich członków prawa własności domów wraz z działkami zajętyymi pod ich budowę, a jeżeli działki nie stanowiły własności spółdzielni – prawa do tych działek, które przysługiwały spółdzielni. W wyroku z dnia 4 lipca 1969 r., I CR 161/69 (OSNCP 1970, nr 5, poz. 81) Sąd Najwyższy stwierdził, że w świetle całokształtu przepisów ustawy o spółdzielniach i ich związkach przysługujące członkom spółdzielni budowlano-mieszkaniowych prawa do lokalu spełniały społeczną i ekonomiczną rolę własności domów jednorodzinnych; zadaniem więc spółdzielni budownictwa mieszkaniowego było zapewnienie członkom – ze względu na rozmiary ich wkładu finansowego – pozycji zbliżonej do tej, w jakiej znajdowali się właściciele domów jednorodzinnych.

Stan prawny w rozważanym zakresie uległ zmianie z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), która zamiast trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wprowadziła jednolity typ spółdzielni mieszkaniowej. Taka spółdzielnia mogła zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków w sposób określony w statucie, tj. przydzielać im lokale mieszkalne na warunkach prawa lokatorskiego lub własnościowego, budować domy jednorodzinne (lub lokale w innych domach) w celu przeniesienia własności na członków oraz udzielać członkom pomocy w budowie przez nich domów mieszkalnych (dawny art. 204 § 2 Pr.spółdz.). Prawo do domu jednorodzinnego, ukształtowane jako prawo rzeczowe ograniczone, odrębne od własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do lokalu mieszkalnego budowanego w celu przeniesienia własności na rzecz członka i prawa do lokalu

użytkowego (art. 244 k.c. w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe, Dz.U. Nr 115, poz. 496), zostało szczegółowo uregulowane w art. 232-237 Pr.spółdz. Prawo spółdzielcze nie zmieniło natomiast statusu prawnego tych domów jednorodzinnych, które – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach zostały przydzielone na warunkach prawa własnościowego.

Również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadziła *expressis verbis* zmiany w rozważanym zakresie, umożliwiła natomiast osobom, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nabywanie tych lokali na odrębną własność (początkowo w art. 39, a obecnie w art. 17<sup>14</sup>). Artykuł 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. przyznaje roszczenie o przeniesienie odrębnej własności lokalu członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jest to roszczenie o zawarcie umowy, która w dalszych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 18 i nast.) jest zwana umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Należy w związku z tym podkreślić, że roszczenie uregulowane w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. odnosi się w zasadzie zarówno do ustanowienia, jak i do przeniesienia odrębnej własności lokalu. Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu następuje więc w wyniku zawarcia jednej umowy, a nie dwóch różnych umów. Wyjątkowo tylko rozważane roszczenie dotyczy wyłącznie przeniesienia własności lokalu, jeżeli uprzednio spółdzielnia wyodrębniła jego własność dla siebie (art. 17<sup>17</sup> u.s.m.).

Według art. 2 ust. 3 zdanie pierwsze u.s.m., domem jednorodzinym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, a także – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali (art. 2 ust. 3 zdanie drugie u.s.m.). W zakresie definicji lokalu art. 2 ust. 1 u.s.m. odsyła do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."). Definicje samodzielnego lokalu mieszkalnego, samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu oraz pomieszczenia przynależnego do lokalu zostały zamieszczone w art. 2 ust. 1-4 u.w.l. Zgodnie z art. 3 u.w.l., z odrębną własnością lokalu jest związany udział w nieruchomości wspólnej, którą

stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, jeżeli zaś budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo (art. 4 ust. 3 u.w.l.).

Przepisy ustawy o własności lokali mają odpowiednie zastosowanie do prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (art. 27 ust. 1 u.s.m.), są one jednak nieadekwatne do sytuacji, w której przedmiotem odrębnej własności ma być nie lokal, ale dom jednorodzinny, nie wynika z nich bowiem w szczególności, jakie prawo do gruntu miałyby być związane z prawem własności domu jednorodzinnego. Z natury rzeczy nie występuje też w rozważanej sytuacji problem nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji udziału w takiej nieruchomości. W rozważanym zakresie istnieje zatem luka w prawie, która odnosi się zresztą nie tylko do sytuacji, w której – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – dom jednorodzinny został w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach przydzielony na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (tzw. prawa własnościowego), ale również do sytuacji, w której pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dom jednorodzinny jest budowany w celu przeniesienia jego własności na rzecz członka.

Wspomnianą lukę w prawie należy wypełnić przez analogiczne zastosowanie przepisu regulującego podobny stan faktyczny, zgodnie z regułą *ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio*. Taki przepis został zamieszczony w art. 52 u.s.m., który w pierwotnym brzmieniu traktował prawo do domu jednorodzinnego, budowanego w celu przeniesienia własności na rzecz członków, jako kategorię przejściową oraz nakazywał stosowanie do tego prawa przepisów art. 232 § 4, art. 233, 235 i 237 Pr.spółdz. do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni. Artykuł 52 u.s.m. w obecnie obowiązującym brzmieniu zawiera regulacje przeniesione z wymienionych przepisów Prawa spółdzielczego. Według art. 244 § 1 k.c. (w brzmieniu nadanym przez art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 172, poz. 1804), prawem rzeczowym ograniczonym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W tym pojęciu mieści się również istniejące w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, skoro zgodnie z art. 2 ust. 3 zdanie 2 u.s.m. do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Zgodnie z art. 52 pkt 3 u.s.m., spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów. Przepis ten, podobnie jak dawny art. 235 Pr.spółdz., jest nieprecyzyjny w części dotyczącej przeniesienia na rzecz członka spółdzielni własności domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki,. Spółdzielnia może bowiem, zależnie od sytuacji, przenieść na rzecz członka albo prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności domu jednorodzinnego, albo prawo własności nieruchomości gruntowej („działki”) wraz z domem jednorodzinnym jako częścią składową gruntu. Poza tym nie ulega wątpliwości, że po utracie mocy obowiązującej przepisów wyrażających zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A Zb.Urz. 2004, Nr 3, poz. 22), art. 52 pkt 3 u.s.m. znajduje zastosowanie również do osób niebędących członkami spółdzielni. Z tymi zastrzeżeniami przepis ten, stosowany w drodze analogii oraz w związku z art. 17<sup>14</sup> u.s.m., stanowi podstawę prawną roszczenia o przeniesienie własności domu jednorodzinnego, który w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach został przydzielony na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).



