

Postanowienie z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08

Po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) nie jest możliwe przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (uzasadnienie)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Genowefy K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 stycznia 2009 r., na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Łodzi postanowieniem z dnia 17 października 2008 r.:

"Czy możliwość przewidzenia w statucie przez spółdzielnię mieszkaniową ograniczenia w przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego "na inne osoby" w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu – tak jak stanowi art. 12¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) obejmuje również członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

– jeśli tak, to czy ograniczenie w możliwości zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przewidziane w statucie spółdzielni mieszkaniowej, a oparte na art. 12¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, może dotyczyć *per analogiam* przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonywanego w trybie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie

niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu?"

odmówił podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Powódka wystąpiła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Na rozprawie poprzedzającej ogłoszenie wyroku powódka zmodyfikowała żądanie i wniosła o zobowiązanie pozwanej do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa przysługującego powódce do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873).

Sąd Okręgowy w Łodzi wyrokiem z dnia 8 lipca 2008 r. oddalił powództwo, ustalając, że powódce przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w pozwanej Spółdzielni. Lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę znajduje się w budynku mającym status „Domu Seniora”. Od 2001 r. powódka kilkakrotnie zwracała się do pozwanej o przeniesienie na jej rzecz prawa własności zajmowanego lokalu mieszkalnego. Postanowienia statutu pozwanej Spółdzielni ograniczają możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz w odrębną własność lokalu w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Zgodnie z regulaminem ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych zlokalizowanych w „Domu Seniora” oraz najmu tych lokali, uchwalonego przez radę nadzorczą pozwanej Spółdzielni, lokale mieszkalne znajdujące się w „Domu Seniora” mogą otrzymać do używania, na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby, które ukończyły 60 rok życia oraz osoby samotne, bez względu na wiek, co do których orzeczono znaczny stopień niepełnosprawności. Według regulaminu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w „Domu Seniora” nie może być przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ani w prawo odrębnej własności lokalu. Nieruchomość, na której znajduje się „Dom Seniora”, stanowi własność gminy i osób fizycznych.

Według Sądu Okręgowego, regulacja zamieszczona w statucie, który ogranicza przeniesienie własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, jest zgodna z art. 12¹ 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.") i z zasadami współżycia społecznego. Nie podzielił poza tym stanowiska powódki, że ustawodawca, posługując się pojęciem „innej osoby” w art. 12¹ u.s.m., uwzględnił wszystkie osoby z wyjątkiem członków spółdzielni.

Sąd Apelacyjny w Łodzi, rozpoznając apelację powódki, przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia dwa zagadnienia prawne budzące, jego zdaniem, poważne wątpliwości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie się przyjmuje, że, po pierwsze, odmawia się podjęcia uchwały, jeżeli zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c. nie budzi poważnych wątpliwości (zob. np. postanowienia z dnia 9 czerwca 2005 r., III CZP 31/05, nie publ., z dnia 12 października 2005 r., III CZP 68/05, nie publ. i z dnia 16 maja 2008 r., III CZP 29/08, nie publ.). Po drugie, odmawia się podjęcia uchwały, jeżeli poważne wątpliwości prawne nie pozostają w związku z rozstrzygnięciem sprawy (zob. np. niepublikowane postanowienia z dnia 14 marca 2001 r., III CZP 53/00, z dnia 30 maja 2003 r., III CZP 30/03, z dnia 12 października 2005 r., III CZP 68/05, z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 102/05, z dnia 22 lutego 2007 r., III CZP 163/06, z dnia 16 maja 2008 r., III CZP 29/08, z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 67/08, z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 49/08).

Pierwsze zagadnienie prawne dotyczy tego, czy przewidziane w statucie spółdzielni mieszkaniowej ograniczenie (a ściślej: wyłączenie) możliwości przeniesienia własności lokali mieszkalnych na inne osoby w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu (art. 12¹ ust. 1 u.s.m.) obejmuje również członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.

Zgodnie z art. 219 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."), statut spółdzielni mieszkaniowej mógł przewidywać, że w domach dla inwalidów, osób samotnych i w innych domach o specjalnym przeznaczeniu lokatorskie prawa do

lokali nie podlegały przekształceniu w prawa własnościowe. Na podstawie art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodano m.in. art. 11¹ i 12¹ u.s.m. Artykuł 11¹ ust. 5 przewidywał możliwość ograniczenia w statucie spółdzielni przekształcenia przez spółdzielnię lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, a według art. 12¹ ust. 1 u.s.m., statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

Artykuł 12¹ ust. 1 u.s.m. zawiera wyjątek w stosunku do reguły określonej w art. 12 ust. 1 u.s.m., musi więc być interpretowany w związku z tym przepisem, który nakłada na spółdzielnię obowiązek zawarcia z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego określonych wpłat. Wykładnia art. 12¹ ust. 1 musi zatem prowadzić do wniosku, że określenie „inne osoby” odnosi się wyłącznie do członków spółdzielni, którym przysługują prawa lokatorskie. Tylko oni mogą być „innymi osobami” niż spółdzielnia mieszkaniowa w rozumieniu tego przepisu, którego odmienna wykładnia byłaby pozbawiona sensu. Wynika to *expressis verbis* z art. 11 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym osoba inna niż członek spółdzielni może w wyniku przetargu nabyć własność lokalu dopiero po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa przysługującego członkowi. Przedstawioną interpretację art. 12¹ ust. 1 u.s.m. wspiera także jednoznaczne brzmienie dawniej obowiązujących przepisów o przekształceniu prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. W okolicznościach niniejszej sprawy pierwsze zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Apelacyjny nie budzi więc poważnych wątpliwości.

Drugie zagadnienie prawne dotyczy tego, czy ograniczenie możliwości zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przewidziane w statucie spółdzielni mieszkaniowej (art. 12¹ ust. 1 u.s.m.), dotyczy w drodze analogii przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dokonywanego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr

125, poz. 873), w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) nie regulowała przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe. Jednakże na podstawie zasady statutowej, sformułowanej w załączniku do uchwały nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r. ("Informacje i Komunikaty CZSBM" 1972, nr 7-8, poz. 24), członek spółdzielni mógł żądać zmiany przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego w takie prawo typu własnościowego.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe zostało wyraźnie uregulowane w art. 219 § 1 Pr.spółdz., zgodnie z którym na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego spółdzielnia była obowiązana w terminie określonym w statucie dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. Reguły takiego przekształcenia zostały zmodyfikowane przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419). Dodany przez tę ustawę art. 219 § 1a Pr.spółdz. zobowiązywał członka w terminie określonym przez spółdzielnię do wniesienia wkładu budowlanego, w wysokości odpowiadającej równowartości lokalu, pomniejszonego o zwaloryzowany wkład mieszkaniowy.

Artykuł 219 Pr.spółdz. został uchylony przez art. 29 pkt 11 u.s.m., która weszła w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r. Od tego dnia nie było w obowiązującym prawie regulacji dotyczącej przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

Możliwość przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe została przywrócona przez art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, który dodał m.in. nowy art. 11¹ u.s.m. Zgodnie z tym artykułem, wzorowanym na regulacjach zamieszczonych w dawnym art. 219 Pr.spółdz., spółdzielnia była obowiązana zawrzeć z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowę o przekształcenie tego prawa w prawo własnościowe, po dokonaniu przez członka wpłaty wkładu budowlanego, w wysokości wartości

rynkowej lokalu, pomniejszonego o wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Artykuł 11¹ u.s.m. został uchylony przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, co wynikało z przywrócenia przez tę ustawę zakazu ustanawiania *ab initio* spółdzielczych własnościowych praw do lokali, wcześniej bowiem taki zakaz został przyjęty w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu. Niewątpliwie zmiany te zostały wprowadzone w konsekwencji wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 (OTK-A Zb.Urz. 2005, nr 4, poz. 38), w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją nie tylko art. 11¹ ust. 2 i 4, ale również art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.s.m., które określały reguły wnoszenia i określania wysokości wkładu budowlanego.

Uchylenie art. 11¹ u.s.m. sprawiło, że członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może obecnie żądać jedynie przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu (a ściślej: ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu – art. 12 u.s.m.). Ustawodawca zdawał sobie sprawę z tego, że art. 12 u.s.m. nie może mieć zastosowania do członków, których lokale znajdują się w budynkach niestanowiących własności spółdzielni, co *expressis verbis* zostało wyrażone w art. 36 u.s.m. Zdecydował się w tej sytuacji na przyjęcie rozwiązania przejściowego w art. 7 ust. 2 (a ściślej: pierwszego z dwóch ustępów drugich) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie z tym przepisem, do dnia 31 grudnia 2010 r., na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Rozwiązanie to jest sprzeczne z regułą, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (art. 9 ust. 2 u.s.m.; poprzednio art. 213 § 1 Pr.spółdz. i art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach). *A contrario*, takie prawo nie może być ustanowione w budynku niestanowiącym własności lub współwłasności spółdzielni, konsekwentnie więc nie

może być również przekształcone w prawo rzeczowe ograniczone. Należy zatem uznać, że art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw narusza zasady przyzwoitej legislacji wywodzone przez Trybunał Konstytucyjny z art. 2 Konstytucji (np. wyrok z dnia 21 marca 2001 r., K 24/00, OTK Zb.Urz. 2001, nr 3, poz. 51). Zastosowanie tego przepisu nie może zatem prowadzić do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale co najwyżej do zmiany charakteru przysługującego członkowi posiadania zależnego lokalu mieszkalnego z posiadania w zakresie prawa obligacyjnego w posiadanie w zakresie prawa rzeczowego ograniczonego. Skoro nie dochodzi do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (prawa rzeczowego ograniczonego), do umowy zawieranej przez spółdzielnię z jej członkiem na podstawie rozważanego przepisu nie ma zastosowania art. 245 § 2 zdanie drugie k.c., który wymaga zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela nieruchomości.

Zagadnienia prawne przedstawione przez Sąd Apelacyjny nie pozostają zatem w związku z rozstrzygnięciem sprawy.

Z tych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.