



Sygn. akt II CSK 631/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Mirosławy S. – R.
i Jerzego R.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
"S." w Ś.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 17 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 1 czerwca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Mirosława S.-R. i Jerzy R. wnieśli o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „S.” w Ś. do złożenia oświadczenia woli, na podstawie którego Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „S.” w Ś. ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni użytkowej 34,80 m², położonego w budynku przy ul. L. [...] w M. oraz przeniesie na rzecz powodów na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej własność tego lokalu wraz z udziałem w wysokości 3480/222860 we wspólnych częściach budynku, urządzeniach, które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali i w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości złożonej z działek nr 81 i nr 81/1, o łącznym obszarze 0,2546 ha, objętej księgą wieczystą KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych. Podstawą powództwa był art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.c. w zw. z art. 21 i 49 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej – u.s.m.).

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowej „S.” w Ś. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 26 stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, a wyrokiem z 1 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów od tego orzeczenia i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Za podstawę rozstrzygnięć Sądy obu instancji przyjęły ustalenie, że powód 7 października 1998 r. zawarł z pozwaną umowę przedwstępną, na podstawie której pozwana zobowiązała się przydzielić mu lokal mieszkalny nr 4 o powierzchni 35 m położony w M., w budynku przy ul. L. nr [...] na zasadzie prawa spółdzielczego własnościowego. Wysokość wkładu budowlanego pozwana oznaczyła na kwotę 94.500 zł, z rozłożeniem jego płatności na pięć rat. Na wniosek powoda strony zmieniły umowę i przyjęły, że powodowi zostanie przydzielony lokal nr 8, w miejsce lokalu nr 4. Powodowie zostali przyjęci w poczet członków pozwanej i po zapłaceniu całego wkładu mieszkaniowego nabyli ekspektatywę odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w M. przy ul. L. nr [...], a

później strony wymieniały korespondencję w sprawie ustanowienia na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozwana odsuwała w czasie moment zawarcia umowy, bowiem planowała najpierw dokonać przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w prawo własności, a następnie rozbudować poddasze budynku. Przedmiot odrębnej własności lokali w budynku nr [...] przy ul. L. został określony uchwałą Zarządu pozwanej z 26 sierpnia 2008 r., nr 16/2008, a następnie pozwana przesała powodom projekt umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 8 w tym budynku. Powodowie nie zgodzili się na to, by Spółdzielnia na własny koszt, ryzyko i zysk zaadaptowała na cele mieszkalne ostatnią kondygnację budynku, czego konsekwencją byłaby zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwałą z 4 marca 2009 r. Zarząd Spółdzielni uchylił uchwałę nr 16/2008 z 26 sierpnia 2008 r.

Budowa budynku mieszkalnego w M. przy ul. L. nr [...] została częściowo sfinansowana ze środków z kredytu udzielonego Spółdzielni przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy na podstawie umowy z 23 lutego 2000 r.

Lokal mieszkalny nr 8 w budynku przy ul. L. nr [...] w M. ma powierzchnię użytkową 34,80 m². Związany z własnością tego lokalu po jego wyodrębnieniu udział we własności części wspólnych budynku, urządzeń które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali i w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości złożonej z działek nr 81 i nr 87/1, o łącznym obszarze 0,2546 ha, objętej księgą wieczystą KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy wynosiłby 3480/22860.

Sądy obu instancji uznały powództwo za bezzasadne z uwagi na aktualne brzmienie art. 12¹ ust. 2 u.s.m. Przepis ten stanowi, że niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, a budynek nr [...] przy ul. L. w M. został wybudowany z udziałem

środków pozyskanych przez pozwaną z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Artykuł 12¹ ust. 2 u.s.m. koresponduje przy tym z art. 20 ust. 2 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm., dalej - u.f.p.bud.mieszk.), który to przepis po wejściu w życie ustawy z 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), zastąpiony został przez art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. Stosownie do art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie mogły być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie mogło być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do takich lokali. Brzmienie art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. jest niemal identyczne jak uchylonego art. 20 ust. 2 tej ustawy. Stosownie do art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., jeżeli kredyt w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, został udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30a u.f.p.bud.mieszk. (ust. 1). Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (ust. 2). Wprawdzie w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego jest mowa o lokalach mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu, zaś w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych o lokalach mieszkalnych w budynkach wybudowanych z udziałem kredytu, to jednak zestawienie przepisów obu ustaw jednoznacznie wskazuje, że ograniczenie w art. 12¹ ust. 2 u.s.m. dotyczy przenoszenia własności i ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do wszystkich lokali

w budynkach, a nie tylko poszczególnych lokali w nich i odpowiada dokładnie pierwotnemu brzmieniu art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 2 czerwca 2010 r., opartej na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., powodowie zarzucili, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem: - art. 12¹ ust. 2 u.s.m. poprzez błędną wykładnię i w związku z powyższym niewłaściwe zastosowanie tego przepisu wobec przyjęcia, że zakaz ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokali dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych, jeżeli choćby jeden z lokali mieszkalnych w budynku został wybudowany z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; - art. 17 ust. 3 ustawy z 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw przez jego niezastosowanie w związku z przyjęciem, iż przepis ten jest identyczny i skorelowany z treścią art. 12¹ ust. 2 u.s.m.

Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku a także poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego z 26 stycznia 2010 r. w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosili zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Rozpoznanie skargi kasacyjnej wymaga rozważenia, czy Sądy obu instancji dokonały prawidłowej wykładni art. 12¹ ust. 2 u.s.m. oraz art. 20 ust. 2 u.f.pbud.mieszk., zastąpionego przez art. 15e tej ustawy.

Artykuł 12¹ ust. 2 u.s.m. stanowi, że niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Jest w sprawie bezsporne, że środki wspomnianego Funduszu zostały wykorzystane do wybudowania budynku, w którym jest sporny lokal.

W czasie, gdy powstało dochodzone przez powodów roszczenie równoległe z art. 12¹ ust. 2 u.s.m. obowiązywał art. 20 ust. 2 u.f.p.bud., a przepis ten stanowił, że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu uzyskanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zakazem, o którym mowa w tym przepisie zostały objęte lokale mieszkalne, wybudowane z wykorzystaniem środków Funduszu, a nie całe budynki. Treść art. 20 ust. 2 u.f.p.bud. jest zatem inna, niż art. 12¹ ust. 1 u.s.m. i trudno przyjąć, że zawarte w nich unormowania harmonizują ze sobą, jak przyjęły Sady obu instancji. Różnica brzmień obu regulacji została utrzymana także po nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, gdy ustawodawca zastąpił, a właściwie - z uwagi na dosłowność powtórzenia treści - przeniósł, unormowanie z art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. do art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. Zarówno w art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., jak i w art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. jest mowa o lokalach mieszkalnych w budynkach wzniesionych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Podstawowe znaczenie, gdy chodzi o unormowanie prawnych możliwości wykorzystania środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc skorzystania z preferencyjnych warunków kredytowania budownictwa mieszkaniowego, trzeba przyznać ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy bowiem finansowania budownictwa ze środków pozaspółdzielczych, a znajdujący się w rozdziale o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego art. 12¹ ust. 2 u.s.m.,

jest adresowany do organów spółdzielni w związku z tym, że dotyczy uprawnienia członka spółdzielni do żądania przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe i możliwości ustalenia w statucie spółdzielni pewnych ograniczeń, gdy chodzi o przeniesienie przez spółdzielnię własności lokali mieszkalnych (art. 12¹ ust. 1 u.s.m.), w tym także, gdy lokale te znajdują się w budynku wybudowanym z udziałem środków wspomnianego Funduszu (art. 12¹ ust. 2 u.s.m.). Unormowanie zawarte w art. 12¹ ust. 2 u.s.m. winno być zatem wykładane w zgodzie z art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., a także z aktualnie obowiązującym art. 15e ust. 2 tej ustawy, przy założeniu, że te właśnie przepisy określają zasady wykorzystania środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Wiedząc o różnicy sformułowań używanych w art. 12¹ ust. 2 u.s.m. i art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., w ustawie z 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa (...) ustawodawca zdecydował się jednak zachować dotychczasowe brzmienie przepisu wyznaczającego granice praw, jakie mogą dotyczyć lokali wybudowanych ze środków pozyskanych z preferencyjnych kredytów. Nowelizacja ta polegała na umieszczeniu w rozdziale 2a u.f.p.bud.mieszk., zatytułowanym „Kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego” przepisu art. 15e w takim samym brzmieniu, jak art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. W ustawie nowelizującej z 2 kwietnia 2009 r. zamieszczony został art. 17 ust. 3 o charakterze przepisu przejściowego, w którym - utrzymując zakaz przekształceń prawa do lokalu mieszkalnego w razie wcześniejszego skorzystania z kredytu preferencyjnego - ustawodawca powtórzył sformułowanie o lokalach mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu takiego kredytu.

Kierując się zasadą racjonalnego działania ustawodawcy należy przyjąć, że odwoływanie się przy tworzeniu kolejnych nowych przepisów w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego do pojęcia lokali mieszkalnych, nie zaś całych budynków, oznacza, iż decydujące znaczenie dla wyznaczenia granic zakazu wyodrębniania własności lub ustanawiania własnościowego prawa do lokalu ma nie wybudowanie budynku, lecz konkretnego

lokalu mieszkalnego przy wykorzystaniu kredytu, pochodzącego - jak w niniejszej sprawie - ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Do podobnych wniosków prowadzi wykładnia art. 12¹ ust. 2 u.s.m. Przepis ten w pierwszej kolejności musi podlegać wykładni językowej. Jeżeli jednak jej zastosowanie w dość oczywisty sposób prowadzi do wniosków nieracjonalnych, sprzecznych z celem aktu prawnego, w którym przepis się znajduje, albo odbiega poprzez użyte wyrażenia od uregulowania tożsamyh zdarzeń prawnych w innych obowiązujących w tym samym czasie aktach prawnych, to poprzez inne rodzaje wykładni prawa należy starać się doprowadzić do uzgodnienia jego rozumienia z analizowanymi przepisami, kierując się możliwym do ustalenia *ratio* ustawodawcy i celem ich wprowadzenia do systemu prawnego, dążąc przy tym do zapewnienia ochrony interesów osób, znajdujących się w okolicznościach zasługujących na ochronę. Wykładnia art. 12¹ ust. 2 u.s.m. musi być prowadzona z uwzględnieniem wyników wykładni dawnego art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., art. 15e u.f.p.bud.mieszk. i art. 17 ust. 3 ustawy z 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa (...), bowiem wszystkie te przepisy mają tworzyć systemową całość. Zarówno wykładnia systemowa, jak i celowościowa art. 12¹ ust. 2 u.s.m. przeczy wnioskowi Sądu Okręgowego, że zawarte w tym przepisie sformułowanie o „wybudowaniu budynku z udziałem” nie da się inaczej rozumieć, jak tylko tak, iż nawet jeśli tylko jeden lokal w budynku został wybudowany z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, to już zakazane jest przeniesienie przez spółdzielnię własności jakiegokolwiek lokalu oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w takim budynku. Wykładnia systemowa każe przyjąć, że ograniczenie dotyczy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnienia lokalu wybudowanego ze środków pozyskanych z preferencyjnego kredytu, tak jak o tym stanowił dawny art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., a obecnie art. 15e u.f.p.bud.mieszk.

Do takich samych wniosków prowadzi także wykładnia celowościowa art. 12¹ ust. 2 u.s.m. Przyczyną wyłączenia uprawnienia do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe lub ustanowienia odrębnej własności lokalu na gruncie zarówno przepisów art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. i art.

15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., jak i art. 12¹ ust. 2 u.s.m. jest uniemożliwienie skorzystania z przekształcenia osobom, które nie pokryły pełnych kosztów wybudowania lokalu. Cel takiego rozwiązania jest czytelny i zrozumiały. Jeśli natomiast konkretne mieszkanie zostało wybudowane w całości za środki uzyskane przez inwestującą spółdzielnię mieszkaniową spoza kredytu, to znaczy z wkładu budowlanego wniesionego w całości przez osobę zainteresowaną prawem do lokalu, to ograniczenie, o którym tu mowa nie powinno działać. Realizując konkretne zadanie inwestycyjne spółdzielnia musi angażować w budowę finansowaną głównie z kredytu uzyskanego na warunkach preferencyjnych także własne środki finansowe. Środki te może pozyskiwać od członków, którzy w tym samym budynku chcą być właścicielami niektórych mieszkań i za to płacą. Osoby, które pokryły w pełni koszty wybudowania lokali, o wyodrębnienie których zabiegają nie powinny być ograniczane w wykonywaniu uprawnień zagwarantowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na to, że jakieś inne lokale w budynku zostały wzniesione przy wykorzystaniu środków kredytowych. Tak więc, żadne inne względy, poza brzmieniem art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie przemawiają za tym, żeby ten przepis tłumaczyć inaczej, niż wynika to z jego celu oraz z celu i usytuowania w systemie prawa aktualnie art. 15e u.f.p.bud.mieszk., a poprzednio art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. To skłania do wniosku, że również art. 12¹ ust. 2 u.s.m. dotyczy lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane z kredytu pochodzącego ze środków finansowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie zaś wszystkich lokali w budynkach wybudowanych z wykorzystaniem takich środków.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 108 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.