



Sygn. akt V CSK 403/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Jacka B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "M." w W.

o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 22 września 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 listopada 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 14 maja 2009 r. zobowiązał pozwaną do złożenia następującego oświadczenia woli: Spółdzielnia Mieszkaniowa „M.” z siedzibą w W. przy ul. I. 17, wpisana w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy jako użytkownik wieczysty nieruchomości przy ul. T., składającej się m. in. z działki położonej przy ul. T. 54, oznaczonej geodezyjnie nr 102/49, o powierzchni 0,041 ha, zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej o pow. 106,2 m², przenosi na rzecz powoda, Jacka B., prawo użytkowania wieczystego gruntu – działki położonej przy ul. T. 54, oznaczonej geodezyjnie nr 102/49, o powierzchni 0,041 ha - wraz z prawem własności wskazanego domu jednorodzinnego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 9 sierpnia 1984 r. ojciec powoda, Henryk B., otrzymał od pozwanej, zgodnie z regulaminem przydziału mieszkań w domkach jednorodzinnych, zatwierdzonym uchwałą Rady Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” z dnia 29 października 1981 r., przydział lokalu mieszkalnego kategorii „M - segment”, o powierzchni użytkowej 106,2 m², położonego w budynku przy ul. T. 54, na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Grunt, na którym znajduje się budynek, jest obecnie własnością Gminy W., a uprzednio był własnością Skarbu Państwa. W dniu 11 marca 1996 r. rodzice podarowali powodowi prawo do „segmentu”, a w dniu 20 marca 1996 r. powód został przyjęty w poczet członków pozwanej. Dnia 12 grudnia 2000 r. Prezydent Miasta W. zatwierdził projekt podziału gruntów przy ul. T., w wyniku którego wydzielono m. in. działkę nr 102/49 przy ul. T. 54, zabudowaną budynkiem zajmowanym przez powoda. Zajmowany przez powoda „segment” jest samodzielny domem w zabudowie szeregowej.

Pismem z dnia 9 maja 2001 r. powód, powołując się na art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U nr 4, poz. 27; obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”), zażądał od Spółdzielni zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu. W zaświadczeniu z dnia 10 grudnia 2008 r. pozwana wskazała, że powód nie zalega z opłatami za używanie mieszkania, garażu, dodatkowych pomieszczeń i pomieszczeń przynależnych. Koszty budowy domu pokryli rodzice powoda.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy, nawiązując do uchwały Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 31, wyjaśnił, że żądanie powoda ma uzasadnienie w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. i stosowanym w drodze analogii art. 52 u.s.m. Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut pozwanej o konieczności poniesienia przez powoda opłaty za przeniesienie prawa użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r. Sąd Apelacyjny, podzielając ustalenia i oceny Sądu Okręgowego, oddalił apelację pozwanej. W motywach rozstrzygnięcia podkreślił, że w sprawie ma zastosowanie art. 17¹⁴ u.s.m., przewidujący obowiązek przeniesienia przez spółdzielnię na swych członków własności lokali po dopełnieniu przez nich określonych wymagań finansowych. Powód wymagania te spełnił. Mimo częściowego zakwestionowania przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08 (OTK-A 2008, nr 10, poz. 181) art. 17¹⁴ u.s.m., w dniu orzekania w niniejszej sprawie przepis ten jeszcze obowiązywał w pełnym zakresie. W obecnym stanie prawnym nie ma podstaw do żądania dodatkowych (wyrównawczych) świadczeń od osób korzystających z uwłaszczenia.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 52 u.s.m. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Według pozwanej, przewidziany w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. obowiązek nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu nie dotyczy przeniesienia gruntu stanowiącego majątek wspólny wszystkich członków spółdzielni, a art. 52 u.s.m. nie ma zastosowania do domów i lokali, które nie były budowane w celu przeniesienia ich własności na członków spółdzielni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest bezsporne, że budowę osiedla „segmentów”, w tym budynku przydzielonego ojcu powoda, rozpoczęto w czasie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. nr 12, poz. 61 ze zm.”). Po dokonaniu w pierwszej połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku pozaustawowej modyfikacji wyrażonych w art. 135 § 1-4 ust. spółdz. zasad organizacyjnych spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, dopuszczającej organizowanie spółdzielni lokatorsko-własnościowych, spółdzielnie lokatorsko-

własnościowe mogły ustanawiać zarówno lokatorskie, jak i własnościowe prawa do lokali w budynkach spółdzielczych. Nie było przy tym przeszkód do budowy przez te spółdzielnie również domów jednorodzinnych i przydzielania ich na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07).

Z dniem wejścia w życie w dniu 1 stycznia 1983 r. ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. nr 30, poz. 210 ze zm. – dalej powoływanej także za pomocą skrótu: „Pr. spółdz.”) dotychczasowy stan prawny uległ zmianie. Zgodnie z art. 204 Pr. spółdz., spółdzielnie mieszkaniowe mogły zaspokajać potrzeby mieszkaniowe przez: przydzielanie członkom lokali na warunkach lokatorskiego prawa (§ 2 ust. 1), przydzielanie członkom lokali na warunkach własnościowego prawa (§ 2 ust. 1), budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub budowę innych domów w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych (§2 ust. 2); o tym, w jakich formach spośród wyżej wymienionych spółdzielnia zaspokajała potrzeby mieszkaniowe swych członków, powinien stanowić jej statut (§ 3). Jednocześnie w art. 232-235 Pr. spółdz. unormowano prawo do domu jednorodzinnego przysługujące członkom, których potrzeby mieszkaniowe spółdzielnia zaspokajała przez budowę domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na nich własności tych domów. Powstawało ono z chwilą przydziału, którego przedmiotem mógł być już dom przyszły. Zgodnie z art. 235 § 1 Pr. spółdz., 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 spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Z mocy art. 1 ustawy 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), którym znowelizowano art. 244 k.c., prawo do domu jednorodzinnego zostało zaliczone do ograniczonych praw rzeczowych.

Artykuł 279 Pr. spółdz. nakazywał spółdzielniom dostosowanie swych statutów w określonych terminach do wymagań nowego stanu prawnego.

Zgłoszenie przez spółdzielnie nowych statutów do rejestru powinno nastąpić do dnia 1 lipca 1983 r. (§ 1). Do czasu zarejestrowania nowych statutów zachowywały moc postanowienia dotychczasowych statutów, jednakże w razie sprzeczności między postanowieniami dotychczasowego statutu a przepisami Prawa spółdzielczego należało stosować te przepisy (§ 2).

W czasie, w którym ojciec powoda otrzymał przydział dotyczący domu objętego sporem, obowiązujące przepisy ustawowe wykluczały więc przydzielenie mu tego domu na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Treść przydziału z dnia 9 sierpnia 1984 r. na rzecz Henryka B. odpowiadała postanowieniom statutu i regulaminu sprzed wejścia w życie Prawa spółdzielczego, mimo że do ich dalszego pozostawania w mocy nie było już podstaw. Postanowienia statutu sprzeczne z ustawą są nieważne. To samo dotyczy regulaminów, których podstawę stanowią takie postanowienia statutu. W rezultacie należy przyjąć - zgodnie z wyrażonym już w sprawie poglądem - że wbrew treści przydziału, jego skutkiem było ustanowienie nie własnościowego prawa do lokalu, lecz prawa do domu jednorodzinnego, podlegającego art. 232-235 Pr. spółdz. Twierdzenie pozwanej, że w okresie objętym sporem nie budowała domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na członków spółdzielni, jest chybione, gdyż Prawo spółdzielcze nie dopuszczało budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe domów jednorodzinnych, które nie byłyby wznoszone w celu przeniesienia ich własności na członków.

Stan faktyczny niniejszej sprawy różni się zatem od stanu faktycznego leżącego u podstaw uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07. W sprawie, w której została podjęta ta uchwała, przydział domu nastąpił rzeczywiście na warunkach własnościowego prawa do lokalu, natomiast w niniejszej sprawie oznaczał on w istocie, mimo jego odmiennego brzmienia, ustanowienie prawa do domu jednorodzinnego w rozumieniu przepisów art. 232-235 Pr. spółdz. Różnica ta ma znaczenie z punktu widzenia podstaw dochodzenia roszczenia o przeniesienie własności objętego przydziałem domu wraz z prawem do działki. W sprawach, w których przydział domu jednorodzinnego nastąpił przed wejściem w życie Prawa spółdzielczego na warunkach własnościowego prawa do lokalu, art. 52 u.s.m. może mieć zastosowanie – jak wyjaśniono w uchwale Sądu

Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07 – jedynie w drodze analogii, natomiast w sprawach, w których przydział domu jednorodzinnego nastąpił po wejściu w życie Prawa spółdzielczego i oznaczał, zgodnie z jego przepisami, ustanowienie prawa do domu jednorodzinnego, art. 52 u.s.m. ma zastosowanie wprost.

Artykuł. 52 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 240, poz. 2058) stanowi, że do istniejących w dniu wejścia tej ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ u.s.m., tj. przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Ponadto zawiera on – przejęte z art. 233 i 235 Pr. spółdz. - przepisy mające zastosowanie do czasu przeniesienia własności budynku na rzecz członka spółdzielni. W szczególności w punkcie 3 stanowi – identycznie jak uprzednio art. 235 §1 Pr. spółdz. - że 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 spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

Podstaw roszczenia dochodzonego przez powoda należy więc upatrywać w art. 52 pkt 3 u.s.m. Przepis ten przyznaje wobec spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności przydzielonego domu oraz prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do działki. Roszczenie to jest uzależnione od wniesienia przez członka, po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, przypadającego na niego wkładu, a w razie wniesienia tylko części tego wkładu – ponadto od przejęcia zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu przypadającego wkładu. Żadne inne świadczenia ze strony członka nie są wymagane.

Choć art. 17¹⁴ u.s.m. należy do przepisów rozdziału 2¹ u.s.m., które na podstawie art. 52 u.s.m. stosuje się odpowiednio do istniejących w dniu wejścia tej ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, nie ma do nich zastosowania jego część zawarta

w ust. 1 i 2. W tym zakresie jego zastosowanie wyłącza art. 52 pkt 3 i 5 u.s.m. Już więc z tego powodu nie mogą odnieść w sprawie skutku zarzuty pozwanej powołujące się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, w którym art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu.

Poza tym twierdzenia pozwanej o nieodpłatnym charakterze dochodzonego przez powoda przeniesienia użytkowania wieczystego są wynikiem nieporozumienia. Ekwiwalentem ze strony członka spółdzielni za przeniesienie na niego własności budynku i prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu jest w świetle art. 52 u.s.m. wniesienie wkładu budowlanego. Według art. 226 § 1 w związku z art. 232 § 4 Pr. spółdz., podczas obowiązywania których zrealizowana została inwestycja obejmująca sporny budynek, wkład budowlany stanowił pokrycie całości kosztów budowy przypadających na przydzielony budynek. Trafnie podnosi powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną, że elementem kosztów budowy rozliczanym w ramach wkładów budowlanych są także koszty nabycia przez spółdzielnię prawa do gruntu. W przypadku gdy prawem tym jest użytkowanie wieczyste koszty rozliczane w ramach wkładów obejmują opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego poniesione w okresie do zakończenia budowy. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ponoszone w późniejszym okresie są pokrywane przez członków w ramach opłat uiszczanych spółdzielni (zob. art. 226 § 1 w związku z art. 232 § 4 Pr. spółdz., a także art. 4 ust. 1 u.s.m.).

Z dokonanych w sprawie ustaleń, wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), wynika, że przewidziane w art. 52 u.s.m. przesłanki roszczenie o przeniesienie własności przydzielonego domu oraz prawa do działki zostały spełnione.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

