



Sygn. akt V CSK 530/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "E."

w W.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 sierpnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, że ustanawiana ona na rzecz powódki odrębną własnością lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. R.[...], wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Sąd ustalił, że powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni i ma spółdzielcze własnościowe prawo do wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego. W dniu 2 sierpnia 2007 r. złożyła ona wniosek o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Uchwałą nr 2/2007 z dnia 18 stycznia 2007 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni, działając na podstawie § 107 ust. 2 statutu, postanowiła - w związku z uwłaszczaniem spółdzielni, polegającym na przekształceniu prawa użytkowania gruntu, na którym zostały wzniesione budynki, w prawo własności - utworzyć z dniem 1 lutego 2007 r. fundusze uwłaszczeniowe. Środki zgromadzone na tych funduszach miały być przeznaczane na wydatki związane z przeprowadzeniem uwłaszczenia.

Pismem z dnia 28 listopada 2008 r. Zarząd Spółdzielni poinformował powódkę, że warunkiem uwzględnienia jej wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest uregulowanie zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, kosztów nabycia gruntu, rozliczenia kosztów funduszu uwłaszczeniowego i wpłat na fundusz uwłaszczeniowy.

W pismach z dnia 28 grudnia 2008 r. i z dnia 24 sierpnia 2009 r. powódka bezskutecznie wzywała pozwaną do ustanowienia odrębnej własności lokalu, podnosząc, że Spółdzielnia nie może uzależniać dokonania tej czynności prawnej od wcześniejszego uregulowania przez nią zadłużenia z tytułu opłat na fundusz uwłaszczeniowy. Pod koniec marca 2011 r. zadłużenie powódki z tego tytułu wynosiło 1438,12 zł. Według stanu z chwili orzekania powódka nie miała zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, uiszczając też na bieżąco zaliczki na fundusz uwłaszczeniowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa, ponieważ powódka nie spełniła wymagania przewidzianego w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej – „u.s.m.”), tj. nie uregulowała części opłat na rzecz funduszu uwłaszczeniowego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy – ze względu na wydany wyrok reformatoryjny – zakwestionowane przez powódkę dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące wysokości zadłużenia powódki wobec Spółdzielni; ich weryfikacja jest zatem zbędna. Zaaprobował natomiast pozostałe ustalenia faktyczne i uznał je za własne.

Sąd odwoławczy podzielił zarzut apelującej, że wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany z naruszeniem art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Wynikający z tego przepisu obowiązek spłaty przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu opłat przewidzianych w art. 4 ust. 1 u.s.m. nie obejmuje – zdaniem Sądu drugiej instancji – opłat na rzecz funduszu uwłaszczeniowego. Zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., ogranicza się bowiem do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zwanych opłatami eksploatacyjnymi. Zadłużenie członka spółdzielni z opłatami innymi niż opłaty eksploatacyjne nie stanowi – wbrew stanowisku Sądu Okręgowego – przeszkody do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Sąd podkreślił, że opłaty na fundusz uwłaszczeniowy nie służą do pokrycia – tak, jak opłaty eksploatacyjne – kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a związanych z uwłaszczeniem spółdzielni, czyli przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Ponadto zmiana prawa do gruntu nie jest konieczna, niezbędna do korzystania z mienia spółdzielni i przysługujących członkom lokali. Opłaty na fundusz uwłaszczeniowy nie spełniają także przewidzianego w art. 4 ust. 1 u.s.m. wymagania dotyczącego opłat

eksploatacyjnych, aby pobieranie opłat było zgodne z postanowieniami statutu. Statut Spółdzielni nie reguluje bowiem kwestii pobierania opłat na fundusz uwłaszczeniowy.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pozwana zarzuciła naruszenie art. 17¹⁴ w związku z art. 4 ust. 1 i 6³ u.s.m., art. 78 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm.; dalej – „prawo spółdzielcze”) w związku z § 45 ust. 1, § 45 ust. 3 i § 107 statutu Spółdzielni oraz art. 233 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniosła o „zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego i oddalenie apelacji (...) oraz zwolnienie strony pozwanej od obowiązku ponoszenia kosztów postępowania przed I i II instancją”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 233 k.p.c. polega – zdaniem skarżącej – na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, w szczególności przez pominięcie określonych postanowień statutu pozwanej spółdzielni.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. W związku z tym należy przypomnieć, iż w orzecznictwie wyjaśniono, że w wprowadzie przytoczony przepis nie wskazuje *expresis verbis* przepisów prawa, których naruszenie, w związku z ustaleniem faktów i przeprowadzaniem dowodów, może być przedmiotem zarzutów wypełniających drugą podstawę kasacyjną, jednakże nie ulega wątpliwości, że obejmuje on art. 233 k.p.c., regulujący zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, z dnia 11 grudnia 2008 r., II CSK 356/06, z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 83/08 i z dnia 20 marca 2009 r., niepubl.). Poza tym, nie mogło dojść do naruszenia art. 233 k.p.c. w sposób wskazany w uzasadnieniu omawianej podstawy kasacyjnej, gdyż wada zaskarżonego wyroku polegająca – w przekonaniu skarżącej – na pominięciu przy orzekaniu części materiału sprawy, mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, wymagała podniesienia

zarzutu naruszenia innych, niż art. 233 k.p.c., przepisów procesowych (np. art. 382 k.p.c.). Reasumując, drugą podstawę kasacyjną należało uznać za nieuzasadnioną.

Naruszenie przez błędną wykładnię art. 17¹⁴ w związku z art. 4 ust. 1 i 6³ u.s.m., art. 78 § 2 prawa spółdzielczego w związku z § 45 ust. 1, § 45 ust. 3 i § 107 statutu pozwanej spółdzielni polega - zdaniem skarżącej - na błędnym uznaniu, że art. 4 ust. 1 u.s.m. nie obejmuje opłat na fundusz uwłaszczeniowy.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. na pisemne żądanie członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego – określonej odpowiednio w punktach pierwszym i drugim przytoczonego artykułu – spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. W myśl natomiast art. 4 ust. 1 u.s.m. członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z przytoczonych przepisów wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m., ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu – w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. - opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu.

Nie można podzielić stanowiska skarżącej, że Sąd odwoławczy z naruszeniem przytoczonych w pierwszej podstawie kasacyjnej przepisów prawa uznał, że nie stanowiło przeszkody do zawarcia z powódką na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu niespłacone przez nią zadłużenia z tytułu opłaty na fundusz uwłaszczeniowy, gdyż powstało ono z tytułu innych opłat niż określone w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m.

Zgodnie z art. 78 § 2 prawa spółdzielczego spółdzielnia tworzy – poza wymienionymi w art. 78 § 1 prawa spółdzielczego zasadniczymi funduszami własnymi – także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie. Takim odrębnym przepisem jest art. 6 ust. 3 u.s.m. przewidujący utworzenie obligatoryjnego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CSK 412/06, niepubl.). Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy – oprócz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – także członków spółdzielni. Niespłacenie zadłużenia z tytułu spoczywającego na członku spółdzielni obowiązku świadczenia na rzecz funduszu remontowego nie stanowi jednak – co wynika z treści art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m., zawierającego odwołanie tylko do art. 4 ust. 1 u.s.m. – przeszkody do zawarcia z członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowy przeniesienia własności lokalu, ponieważ przewidziana w przytoczonym przepisie przesłanka zawarcia tej umowy w postaci spłaty zadłużenia z tytułu opłat dotyczy jedynie opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. Nie obejmuje ona więc zadłużenia powstałego na skutek niespełniania przez członka spółdzielni przewidzianego w art. 6 ust. 3 u.s.m. świadczenia na rzecz obligatoryjnego ustawowego funduszu na remont zasobów mieszkaniowych. W tej sytuacji należało przyjąć, że w pojęciu omawianej przesłanki zawarcia umowy, o której mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., tym bardziej nie mieści się niespłacone przez członka spółdzielni zadłużenie z tytułu świadczenia na rzecz utworzonego na podstawie § 107 statutu Spółdzielni fakultatywnego funduszu uwłaszczeniowego.

Ponadto opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. są – co trafnie podkreślił Sąd odwoławczy – świadczeniem z tytułu spoczywającego na członku

spółdzielni obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Tymczasem takiego charakteru nie ma obciążające członka spółdzielni świadczenie na rzecz funduszu uwłaszczeniowego w celu zgromadzenia środków na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

Wyrażonego w zaskarżonym wyroku stanowiska, że niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu świadczenia na rzecz funduszu uwłaszczeniowego nie stanowi podstawy do odmowy zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu z powodu niespełnienia przesłanki określonej w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m. nie podważa odwołanie się skarżącej do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) i wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r., II CSK 30/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 167), ponieważ orzeczenia te nie dotyczą kwestii zawarcia przewidzianej w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu i określonych w tym przepisie przesłanek tej czynności prawnej.

Trafne jest również – wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej – stanowisko Sądu Apelacyjnego, że przewidziana w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m. przesłanka zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wymaga ścisłej interpretacji w zakresie pojęcia opłat, do których odwołuje się wprost przez wskazanie konkretnego przepisu przytoczonej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodzi więc jedynie o opłaty z tytułu - jak stanowi art. 4 ust. 1 u.s.m. - spoczywającego na członku spółdzielni obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Tylko z tytułu tak określonych ustawowo opłat może powstać zadłużenie członka spółdzielni, którego niespłacenie może stanowić przeszkodę do zawarcia przewidzianej w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. umowy o przeniesienie własności lokalu. W konsekwencji, nie można podzielić poglądu skarżącej, że przytoczone przez nią postanowienia statutu pozwanej (§ 45 ust. 1 i 3) mogą stanowić podstawę do rozszerzenia zakresu ustawowo określonego pojęcia opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 u.s.m., i objęcia nim także

spoczywającego na członku spółdzielni obowiązku świadczenia na rzecz funduszu właszczeniowego.

Za nieskuteczną należało uznać także podjętą w skardze kasacyjnej próbę podważenia rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wprawdzie strona skarżąca orzeczenie co do istoty skargą kasacyjną może objąć tym środkiem zaskarżenia również rozstrzygnięcie o kosztach procesu (art. 394 § 1 pkt 9 k.p.c.), jednakże zawarte w takim orzeczeniu postanowienie o kosztach procesu – jak wyjaśniono w orzecznictwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1996 r., I CZ 30/98, OSNC 1997, nr 3, poz. 34, z dnia 30 stycznia 1998 r., I CKN 454/97 i z dnia 16 grudnia 2004 r., I CZ 52/04, niepubl.) – dzieli wówczas los skargi kasacyjnej wyznaczony sposobem jej rozstrzygnięcia. Może ono zatem zostać uchylone lub zmienione, jeżeli skarga kasacyjna zostanie uwzględniona przez uchylenie zaskarżonego wyroku lub jego zmianę, Brak podstaw do takiego rozstrzygnięcia uniemożliwia natomiast wzruszenie – na skutek skargi kasacyjnej – postanowienia o kosztach procesu zamieszczonego w orzeczeniu zaskarżonym skargą kasacyjną.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 98 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).