



Sygn. akt V CSK 181/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIE

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa L. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w L.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 marca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 19 grudnia 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

L. G. wystąpił z powództwem o nakazanie Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w L. zawarcia z nim notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku nr 30 przy ul. S. w L. oraz przenoszącej na powoda nieodpłatnie własność tego lokalu.

Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. nakazał pozwanej Spółdzielni zawarcie umowy przeniesienia nieodpłatnie własności lokalu na rzecz powoda, dalej idące powództwo oddalił, zasądził od pozwanej na rzecz powoda 3 600 zł tytułem zastępstwa procesowego i obciążył pozwaną brakującą opłatą od pozwu. Ustalił, że w dniu 20 lutego 1980 r. powód uzyskał przydział mieszkania funkcyjnego nr 2 przy ul. S. 30 w L. decyzją Dyrekcji Rejonowej Kolei Państwowych w L. Budynek pozostawał wówczas w dyspozycji PKP. Został on wniesiony na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu pozwanej Spółdzielni, ale nie jest znane źródło finansowania budowy. Księgę wieczystą dla budynku założono w 2006 r. i ujawniono Spółdzielnię jako właściciela. Próba wykupienia mieszkania przez powoda od pracodawcy nie powiodła się, co PKP S.A. tłumaczyła niewykupieniem gruntu od Spółdzielni. W lipcu 2010 r. PKP S.A. wypowiedziała pozwanej Spółdzielni umowę dzierżawy gruntu i wydała jej budynek, następnie Spółdzielnia zawarła umowę najmu mieszkania z powodem. Po przejęciu budynku przez pozwaną powód podjął nieskuteczne starania o przeniesienie na niego własności mieszkania na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; dalej „u.s.m.”), nie został też przyjęty w poczet członków Spółdzielni. Brak quorum na posiedzeniach walnego zgromadzenia uniemożliwił Spółdzielni ustalenie warunków wykupu mieszkań przy ul. S. przez ich najemców. Powód nie zalega z płatnościami czynszowymi.

Sąd Okręgowy przyjął, że art. 48 ust. 1 u.s.m. nie wymaga, by przejmowany przez spółdzielnię mieszkaniową lokal był wcześniej własnością przedsiębiorstwa państwowego. W konsekwencji stwierdził, że stan faktyczny rozpoznawanej sprawy wyczerpuje przesłanki nieodpłatnego nabycia lokalu przez powoda.

Nieuzasadnione jest natomiast, według Sądu Okręgowego, żądanie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, skoro nie wskazano warunków ani sposobu wyodrębnienia, np. nie uzyskano zaświadczenia o samodzielności lokalu, nie wskazano przynależności i nie ma mowy o rozporządzeniu stosownym udziałem w gruncie ani o odpłatności za część gruntu, która byłaby konieczna do skutecznego nabycia własności.

Spółdzielnia wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając go w całości.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 grudnia 2011 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że jest oczywiste, iż zawarcie umowy przenoszącej na powoda własność lokalu wymagałoby jego wyodrębnienia i przeniesienia wraz z własnością lokalu stosownego udziału w gruncie i w częściach wspólnych budynku, o czym w pozwie nawet nie wspomniano. Oczywiste jest także, że złożenie takiego oświadczenia wymagałoby uprzedniego ustanowienia odrębnej własności lokalu, co dotąd nie nastąpiło. W konsekwencji orzeczenie Sądu Okręgowego w punkcie I nie odpowiada dosłownej treści żądania pozwu i nie zaspokaja towarzyszącej mu intencji uzyskania orzeczenia na podstawie art. 64 k.c., natomiast potwierdza, że powodowi przysługuje wobec Spółdzielni uprawnienie przewidziane w art. 48 ust. 1 u.s.m. Dlatego Sąd Apelacyjny odczytał wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo jako unormowane w art. 189 k.p.c. orzeczenie o charakterze ustalającym prawo, stanowiące punkt wyjścia do dalszych czynności prawnych i ewentualnych roszczeń procesowych.

Sąd Apelacyjny nie podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, że budynek przy ul. S. 24 - 30 został wybudowany na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Przeciwnie, jest niewątpliwe, że został on wniesiony najpóźniej w 1980 r. na gruncie państwowym, w 1990 r. skomunalizowanym (obecnym właścicielem użytkowanego przez Spółdzielnię gruntu jest Gmina L.). Skoro prawo wieczystego użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielnia uzyskała dopiero w 1986 r., jest też

oczywiste, że wcześniej nie miała ona żadnego prawa ani do tego gruntu, ani do budynku, na którym została uwłaszczona nie później niż w 2004 r., czyli już w okresie pozostawania gruntu w dzierżawie PKP. Chronologia zdarzeń pozwala również bez żadnych wątpliwości stwierdzić, że co najmniej od 1980 r. budynek przy ul. S. 24-30 pozostawał w dyspozycji PKP - ówczesnego przedsiębiorstwa państwowego - oraz że został wniesiony na państwowym gruncie z państwowych środków. Tym samym wykluczone jest, by został on wybudowany ze środków Spółdzielni, która nawet nie twierdziła i oczywiście także nie dowiodła, by późniejsze jej uwłaszczenie budynkiem było odpłatne. W okresie obowiązywania umowy dzierżawy przedsiębiorstwo państwowe PKP, a później PKP S.A. nie dokonywały na rzecz Spółdzielni płatności z tytułu władania budynkiem i odnoszenia korzyści z zawartych z pracownikami umów najmu lokali. Sąd Apelacyjny nie miał zatem wątpliwości, że powód spełnia przesłanki nieodpłatnego nabycia własności zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, celem art. 48 ust. 1 u.s.m. było uwłaszczenie możliwie szerokiego kręgu najemców lokali zakładowych w powszechnym rozumieniu tego terminu - będących przed ich przejściem przez spółdzielnie mieszkaniowe w dyspozycji państwowych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw państwowych. Nie ma więc znaczenia, że fizyczne władztwo nad budynkiem Spółdzielnia uzyskała wprost od PKP S.A. niebędącej już żadną z jednostek wymienionych w tym przepisie. Znamienne jest jednak, że w okresie dzierżawy Spółdzielnia nie zgłaszała wobec PKP S.A. żadnych roszczeń przysługujących jej jako właścicielowi lokali, co wskazuje, że honorowała „zakładowy” charakter budynku i specyficzny tryb jej uwłaszczenia.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 189 k.p.c. i art. 48 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 155 § 1 k.c. i w związku z art. 158 k.c., oraz naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 321 § 1 k.p.c., art. 6 k.c., art. 232 zdanie pierwsze i art. 234 k.p.c. w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej „u.k.w.h.”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego należy postrzegać jako próbę „ratowania” błędnego, choć niewątpliwie w części słusznego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Błąd polega mianowicie na tym, że chociaż Sąd Okręgowy słusznie uwzględnił powództwo w zakresie zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności, to nietrafnie oddalił powództwo w zakresie żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu. Istota przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych w odniesieniu do przysługujących określonym osobom praw do lokali polega bowiem na tym, że osoby te uzyskują roszczenie o przeniesienie własności lokalu, które jest nierozzerwalnie związane z roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Według postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 15/09 (OSNC-ZD 2010 A, poz. 14), umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie tylko bowiem ustanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu (art. 8 ust. 3 *in fine* ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). W konsekwencji wyrok Sądu Okręgowego jest niewykonalny, nie można bowiem przenieść własności lokalu, która nie została wyodrębniona. Wspomniany wyrok nie stanowi zatem orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanej, nie jest więc wyrokiem, o którym mowa w art. 64 k.c. i w art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ u.s.m. Błąd Sądu Okręgowego mógł być naprawiony w postępowaniu apelacyjnym, jednakże powód nie wniósł apelacji. W tej sytuacji należy przyjąć, że Sąd Apelacyjny nie naruszył prawa, oceniając rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo jako ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że powodowi przysługuje roszczenie określone w przepisach art. 48 u.s.m.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 48 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 155 § 1 k.c. i w związku z art. 158 k.c. Gdyby bowiem, jak twierdzi skarżąca, zamieszczony w art. 48 ust. 1 u.s.m. zwrot „przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego” odnosił się tylko do takiej sytuacji, gdy spółdzielnia nabywałaby od przedsiębiorstwa państwowego nieruchomość w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, po pierwsze, niezbędne byłoby wyraźne odesłanie do art. 4 ustawy z dnia 12 października 1994 r.

o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.). Po drugie, odesłanie do tej ustawy znalazło się wprawdzie w art. 48 ust. 4 u.s.m., ale wyłącznie w odniesieniu do kaucji mieszkaniowych. Po trzecie, art. 48 ust. 1 u.s.m. nie dotyczy przekazania nieruchomości czy budynku, ale wspomina o przejęciu lokalu mieszkalnego przez spółdzielnię mieszkaniową, posługuje się więc zupełnie inną terminologią niż powołana ustawa z dnia 12 października 1994 r.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania zostały błędnie sformułowane, gdyż dotyczą postępowania przed sądem pierwszej instancji w sytuacji, gdy skarga odnosi się do rozstrzygnięcia wydanego w drugiej instancji. Zarzuty te powinny więc dotyczyć wymienionych w skardze przepisów w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Niezależnie jednak od tego należy podkreślić, że nie jest trafny zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 sierpnia 2011 r., I CSK 44/11 (niepubl.), inna kwalifikacja prawna przedstawionego pod osąd roszczenia, zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius*, nie jest naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 6 k.c., art. 232 zdanie pierwsze i art. 234 k.p.c. w związku z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. jest ściśle związany z zarzutem naruszenia art. 48 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 155 § 1 k.c. i w związku z art. 158 k.c. i z tych samych powodów jest nietrafny.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.