



Sygn. akt V CSK 238/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa W. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w Z.

o złożenie oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

w [...]

z dnia 8 lutego 2012 r.,

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

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 20 września 2011 r., Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo W. K. przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w Z. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz powoda prawa odrębnej własności lokalu położonego w R. przy ulicy K. [...], składającego się z kuchni, jednego pokoju, łazienki i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 49,33 m², z własnością którego związany jest udział w wysokości 179/10000 w częściach wspólnych budynku położonego w R. przy ulicy K. [...], oraz udział w wysokości 179/10000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym położony jest budynek.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i ocenach prawnych.

W dniu 29 stycznia 2010 r. strony zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy K. [...], składającego się z kuchni, jednego pokoju, łazienki i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 49,33 m². Powód został przyjęty w poczet członków Spółdzielni i jeszcze przed zawarciem umowy wpłacił kwotę 28.350 zł tytułem wkładu mieszkaniowego, co stanowiło 30% rynkowej wartości mieszkania. Z zaświadczenia wydanego przez stronę pozwaną w dniu 2 czerwca 2011 r., wynika, że 70 % wartości rynkowej lokalu to jest część wkładu mieszkaniowego, której wpłata została zawieszona wynosi 66.150 zł.

Zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w pozwanej Spółdzielni, wyboru oferenta dokonano w drodze przetargu, a zawarcie umowy uzależnione było od wpłaty nie tylko wkładu mieszkaniowego, ale też dodatkowej kwoty wylicytowanej w trakcie przetargu, przeznaczonej na fundusz remontowy. W przypadku powoda była to kwota 17.000 zł, którą zapłacił 26 grudnia 2009 r.

Pismem z 8 marca 2010 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o przekształcenie nabytego przez siebie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, co w odpowiedzi zawartej w piśmie z 17 marca 2010 r. Spółdzielnia uzależniła od wpłaty 66.150 zł, stanowiącej 70 % wartości lokalu. Kiedy dnia 24 marca 2010 r. powód ponowił wniosek, pozwana poinformowała go, że zgodnie z ustawą

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw spółdzielnie, mają dłuższe terminy realizacji tego rodzaju wniosków. Powód w dniu 6 października 2010 r. ponownie zwrócił się do pozwanej o przekształcenie prawa do mieszkania. Ponownie uzyskał odpowiedź, że pozwana uzależnia przekształcenie od wpłaty reszty wkładu mieszkaniowego (70 % wartości rynkowej) i zażądała wpłaty w wysokości 134,20 zł na poczet wyceny, której miał dokonać rzeczoznawca majątkowy. W związku z takim stanowiskiem pozwanej powód dwukrotnie wezwał Spółdzielnię do ugodowego zakończenia sprawy i dokonania stosownego przekształcenia. W odpowiedzi uzyskał od pozwanej zapewnienie, że zawrze umowę o ustanowienie własności lokalu niezwłocznie po spełnieniu przez powoda wymogów z § 10 pkt 5 i 6 regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w pozwanej Spółdzielni.

Sąd Okręgowy uznał, że pomimo, iż powód spełnił ustawowe przesłanki, od spełnienia których ustawodawca uzależnił skuteczność żądania przeniesienia własności lokalu, to jednak powództwo jest bezzasadne, skoro powód w istocie domagał się nieodpłatnego przeniesienia prawa własności lokalu na jego rzecz.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji powoda, wyrokiem z dnia 8 lutego 2012 r. zmienił zaskarżony wyrok, uwzględniając powództwo.

Podzielił ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i dodatkowo je uzupełnił. Ustalił, że zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 7 października 2010 r. podjął uchwałę nr 112/2010 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w R. przy ul. K., opartą o art. 42 u.s.m., w której zawarł oznaczenia lokalu o powierzchni 49,33 m i wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej (0,0179) oraz wskazał na powoda jako osobę, której służy lokatorskie spółdzielcze prawo do tego lokalu oraz na brak zadłużenia z tytułów wymienionych w art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. Lokal ten jest samodzielnym lokalem mieszkalnym

Sąd Apelacyjny wskazał, że nie ma sporu między stronami co do tego, że powód nie jest dłużnikiem z tytułu zobowiązań określonych są w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. Przedmiotem sporu było natomiast, czy powód ma obowiązek zapłaty na rzecz pozwanej 70 % wartości rynkowej lokalu, aby uzyskać prawo własności nieruchomości lokalowej. Stwierdził, że ustawodawca w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2

u.s.m. zawarł przesłanki roszczenia o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, strony nie były uprawnione do tego, aby na mocy umowy wyłączyć uprawnienie w tym przedmiocie przysługujące każdemu członkowi spółdzielni, który spełnia przesłanki wskazane w tym przepisie. Nie mogły zatem wyłączyć jego stosowania w odniesieniu do powoda. W przepisie tym idzie bowiem o ochronę słabszej strony stosunku prawnego (członka spółdzielni) ubiegającego się o przekształcenie prawa do lokalu. Ustawodawca nałożył nim na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek przeniesienia własności lokalu, jeżeli spełnione są przesłanki określone w tym przepisie, wśród których brak zapłaty przez członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na rzecz spółdzielni wartości rynkowej lokalu. Zwrócił przy tym uwagę na zmiany wprowadzone w u.s.m., które w jego ocenie uzasadniają powyższe stanowisko. Podkreślił, że art. 353¹ k.c. nie uprawniał stron do ułożenia omawianego stosunku prawnego według własnego uznania, gdyż zmierzałoby to do obejścia ustawy. Wskazał także, że umowa, z której wynika spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powoda, jest ważna. W konkluzji uznał, że powód wykazał przesłanki roszczenia wskazane w przepisie art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego strona pozwana wniosła skargę kasacyjną, zaskarżając wyrok w całości. Skarga została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). Skarżący zarzucił w niej naruszenie art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji powoda, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zarzutów skargi kasacyjnej było wyłącznie naruszenie art. 12 ust. 1 u.s.m. poprzez błędną wykładnię tego przepisu, co do warunków, od których spełnienia uzależnione jest powstanie uprawnienia do przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w jego odrębną własność. W ocenie skarżącego, brzmienie tego przepisu nie sprzeciwia się przyjęciu, że w przypadku przeprowadzenia przetargu „na lokatorskie prawo do lokalu” jego regulamin może

przewidywać dodatkowe przesłanki, od których spełnienia uzależnione jest istnienie uprawnienia określonego w art. 12 ust 1 u.s.m. Brak jest podstaw do podzielenia tego stanowiska. Sąd Apelacyjny przyjął zasadnie, że skoro w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 12 ust 1) określono przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania. Nie oznacza to jednak, że Sąd Apelacyjny zasadnie uznał za nieistotną dla rozstrzygnięcia sprawy ocenę postanowień regulaminu przetargu na „zbycie” spółdzielczego prawa do lokalu, na którego uzyskanie powoływał się powód. Nie budzi bowiem wątpliwości, że zastosowanie art. 12 ust. 1 u.s.m. mogło wchodzić w grę jedynie w przypadku osoby, której istotnie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Nie można pomijać, że przepis ten został wprowadzony z myślą o znacznej liczbie członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy pod rządem wcześniej obowiązujących przepisów uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i jak zasadnie podkreślono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, w różnych okresach pokryli od 50 do 70 % kosztów budowy przypadających na ich lokale, ze środków wnoszonych na spłatę kredytów udzielonych spółdzielniom. Warunku takiego nie spełniał powód, który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku przetargu przeprowadzonego w 2009 r. i dokonał wpłaty odpowiadającej 30 % wartości mieszkania. Istotniejsze znaczenie ma jednak to, że Sąd Apelacyjny nie ocenił, czy przeprowadzenie przetargu „na lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu” istotnie doprowadziło do uzyskania przez powoda tego prawa. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest bowiem prawem niezbywalnym. Należało zatem ocenić co w istocie było przedmiotem przetargu skoro w jego regulaminie zawarto postanowienie o „zawieszeniu spłaty 70% wartości mieszkania” i czy ewentualnie zawarta w wyniku przetargu umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu była ważna w świetle art. 58 k.c. W tym kontekście należało ocenić także skuteczność umowy zawartej przez strony w dniu 29 stycznia 2010 r. z punktu widzenia obowiązujących wówczas przepisów ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, które w przypadku, gdy doszło do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przewidywały wyłącznie możliwość przeniesienia własności lokalu (art. 11 ust. 2) po przeprowadzeniu przetargu. Konieczne było zatem rozważenie, czy przetarg, w którym uczestniczył powód, nie został przeprowadzony sprzecznie z tymi przepisami. Uwzględniając, że prawidłowe zastosowanie art. 12 ust. 1 u.s.m. było uzależnione od stwierdzenia, iż powodowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a Sąd Apelacyjny takiej oceny nie dokonał w sposób prawidłowy, należało uznać zarzut naruszenia art. 12 ust. 1 u.s.m. za uzasadniony, choć z innych powodów niż wskazane przez skarżącego. Z tego względu skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.