



Sygn. akt V CSK 504/14

**WYROK**  
**W IMIENIU RZEC.ZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa U. S.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "E."  
o nakazanie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 15 maja 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 16 kwietnia 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje  
Sądowi Apelacyjnemu pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka U. S. wniosła o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na jej rzecz odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 16 m<sup>2</sup> przy ul. D. [...] w W., z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Powódka twierdziła, że od 1982 r. jest najemcą tego lokalu i pokryła koszty jego wybudowania, a zatem przysługuje jej roszczenie przewidziane w art. 39 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, ze zm., dalej: „u.s.m.”).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że powódka nie spełniła przesłanek warunkujących powstanie na jej rzecz roszczenia przewidzianego w art. 39 ust.1 u.s.m.

Wyrokiem z 23 października 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że 1 listopada 2007 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. D. [...] . Powódka 6 sierpnia 2007 r. i 27 lipca 2009 r. bezskutecznie występowała do pozwanej, by ta przeniosła na rzecz powódki własność wynajmowanego lokalu. Pozwana odmawiała, każdorazowo argumentując, że powódka nie poniosła kosztów jego budowy, a jedynie nakłady na adaptację. Uchwałą zarządu pozwanej określony został przedmiot odrębnej własności lokali położonych w budynku przy ul. D. nr [...], których właścicielem jest spółdzielnia. Uchwałą z 27 czerwca 2009 r. walne zgromadzenie pozwanej odmówiło upoważnienia jej zarządu do zawarcia w trybie bezprzetargowym umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego na rzecz powódki.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie spełniła przesłanek określonych w art. 39 ust. 1 u.s.m., gdyż prace wykonane przez nią w budynku pozwanej nie polegały na budowie lokalu. Pomieszczenie zostało wydzielone z klatki schodowej, a powódka przeprowadziła jedynie prace adaptacyjne polegające na wykonaniu ścian zewnętrznej osłonowej, zamurowaniu otworów, wykonaniu tynków zewnętrznych i wewnętrznych, posadzek, przeprowadziła roboty malarskie, wykonała instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, doprowadziła linię telefoniczną, wykonała ślusarkę, stolarkę okienną i drzwiową. Powódka poniosła zatem jedynie koszty związane z przystosowaniem

części nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, co nie jest równoznaczne z poniesieniem w pełni kosztów budowy lokalu. Wydatki poniesione przez powódkę nie były zakwalifikowane jako wkład budowlany. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, że pozwana przeniosła własność innych lokali użytkowych w budynku na rzecz ich dotychczasowych najemców.

Wyrokiem z 16 kwietnia 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego i zasądził od niej na rzecz pozwanej 900 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy i w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy dodatkowo ustalił, że 10 grudnia 1982 r. strony zawarły po raz pierwszy umowę najmu lokalu, którego dotyczy żądanie pozwu. Składnikiem czynszu, którym pozwana obciążyła wówczas powódkę były raty kredytu inwestycyjnego. Po raz ostatni ta pozycja została wyszczególniona w wykazie opłat należnych od powódki za 1991 r.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że przesłanką roszczenia przewidzianego w art. 39 ust. 1 u.s.m. o przeniesienie własności lokalu użytkowego przez spółdzielnię mieszkaniową jest „poniesienie kosztów budowy”, a nie „wybudowanie” lokalu przez jego najemcę. Dla zastosowania tego przepisu konieczne jest zatem, aby wynajmowany lokal użytkowy został wybudowany ze środków najemcy lub jego poprzednika, przy czym obojętne jest czy nakładów dokonał on samodzielnie czy za pośrednictwem spółdzielni. *Ratio legis* przepisu wyraża się w tym, aby najemca, który w przeszłości przeznaczył własne środki na pokrycie kosztów budowy lokalu użytkowego mógł uzyskać prawo jego własności, a nie jedynie uprawnienie do władania rzeczą na podstawie stosunku obligacyjnego jakim jest najem. Drugorzędną kwestią jest to, czy nakłady poczynione na lokal były budową w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, przez co przeprowadzony przez Sąd Okręgowy dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa był zbędny dla ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy błędnie wyłożył zatem art. 39 ust. 1 u.s.m. i niepotrzebnie prowadził dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa w celu stwierdzenia, czy roboty sfinansowane przez powódkę były budową lokalu. Warunek pokrycia przez powódkę kosztów budowy lokalu byłby spełniony, gdyby spółdzielnia uzyskała zwrot całości kosztów, jakie poniosła

w związku z budową lokalu. Przed adaptacją ta część budynku, którego powódka jest najemcą posiadała ściany, strop i posadzkę w stanie surowym. Po wybudowaniu ściany zewnętrznej powstał zamknięty lokal. Sąd Okręgowy nie ustalił, jakie koszty na powstanie tego lokalu poniosła pozwana. Powódka twierdziła, że pokryła je poprzez spłatę kredytu inwestycyjnego w części przypadającej na lokal i wpłacenie kaucji, chociaż dopuszcza możliwość, że nie są to pełne koszty. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powódka nie wykazała, ile wyniosły poniesione przez spółdzielnię koszty budowy powierzchni nazwanej w projekcie „pomieszczeniem hobby” i jaką kwotę wpłaciła ona sama tytułem spłaty kredytu. Kaucja mieszkaniowa w wysokości 724 zł nie może być zaliczona na poczet kosztów budowy, bowiem podlega zwrotowi z momentem zakończenia stosunku najmu (§ 8 umowy). Składnikiem czynszu pobieranego przez pozwaną od powódki do 1991 r. była wprawdzie spłata kredytu inwestycyjnego, ale powódka nie wykazała, jaką kwotę z tego tytułu uiściła na rzecz spółdzielni. Nie wykazała też, że nie zalega z żadnymi płatnościami z tytułu świadczeń z umowy najmu i wreszcie czy dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, co powinno nastąpić najpóźniej w chwili wyrokowania. Jeśli nawet pozwana nie wyceniła wartości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością lokalu, to obowiązkiem powódki było wykazanie tej wartości.

Zarzut naruszenia art. 49 ust. 2 u.s.m. uznał Sąd Apelacyjny za bezzasadny, bowiem hipotezą tego przepisu objęte są sprawy dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni, a w niniejszej sprawie zarząd pozwanej podjął uchwałę, o której mowa w art. 42 u.s.m.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 16 kwietnia 2014 r. powódka zarzuciła, że zapadł on z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest art. 39 ust. 1 u.s.m. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że powódka nie wykazała, iż dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz że obciążała ją powinność wykazania, ile wynosi jego wartość, tak samo jak tego, że nie zalega z żadnymi opłatami wynikającymi z umowy najmu, podczas gdy do tego faktu objętego jej twierdzeniami miał zastosowanie art. 230 k.p.c.

Powódka zarzuciła też, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa

procesowego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest art. 233 w zw. z art. 227 i 278 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i bezpodstawne przyjęcie, że powódka nie wykazała, ile wynosiły koszty budowy wynajmowanego przez nią lokalu poniesione przez pozwaną i jaką kwotę wpłaciła tytułem spłaty kredytu inwestycyjnego, podczas gdy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym powódka wielokrotnie zgłaszała wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rewidenta specjalizującego się w rozliczeniach spółdzielni mieszkaniowych, który to dowód zmierzał wprost do ustalenia, czy nakłady poniesione przez powódkę w formie spłaty kredytu inwestycyjnego, wykonanych robót budowlanych oraz kaucji wyczerpały wartość wkładu budowlanego.

Powódka wniosła o „zmianę zaskarżonego wyroku zgodnie z żądaniem pozwu” względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 398 § 1 k.p.c. nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów, a zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 i art. 278 § 1 k.p.c. powódka skierowała przeciwko ustaleniom faktycznym i ocenie dowodów przeprowadzonych w sprawie. Te zarzuty nie mogły być uwzględnione w postępowaniu kasacyjnym.

Powódka wywodzi roszczenie z art. 39 ust. 1 u.s.m., który jest podstawą zażądania przez najemcę lokalu użytkowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, aby ta przeniosła na niego własność lokalu, o ile on sam lub jego poprzednicy ponieśli w pełni koszty jego budowy, zapłacił należność za udział w nieruchomości wspólnej związany z tym lokalem oraz zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Sąd Apelacyjny prawidłowo wyłożył sposób rozumienia użytego w tym przepisie pojęcia „poniósł w pełni koszty jego budowy”. Ich poniesienie przez najemcę ma miejsce zarówno wtedy, gdy wybudował on własnym staraniem lokal w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, oddany mu następnie do korzystania na podstawie umowy najmu, jak i wtedy, gdy zwrócił spółdzielni wyłożone przez nią koszty budowy takiego lokalu. Błędne jest jednak stanowisko tego Sądu, że obowiązek oznaczenia wysokości kosztów budowy lokalu zawsze ciąży na jego najemcy dochodzącym, czasami wiele lat po

powstaniu lokalu, roszczenia przewidzianego w art. 39 ust. 1 u.s.m. W każdej z wymienionych wyżej sytuacji określenie wysokości wydatków poczynionych na powstanie lokalu (kosztów jego budowy) należy do tej osoby, która je poczyniła, a zatem - odpowiednio - do najemcy lokalu albo do spółdzielni mieszkaniowej. W drugiej z rozważanych wyżej sytuacji, a zatem gdy lokal wybudowała spółdzielnia mieszkaniowa, najemcę dochodzącego roszczenia o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu użytkowego obciąża powinność wykazania, że zwrócił spółdzielni równowartość wydatków poczynionych przez nią na ten cel, obojętne czy w formie spłacenia kredytu, czy w formie wpłaty gotówkowej.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, że lokal użytkowy wynajmowany przez powódkę powstał na bazie spełniającej funkcję komunikacyjną części budynku, którego inwestorem była pozwana. Powódka niewątpliwie poniosła koszty przystosowania tej powierzchni na cele przebudowania jej na lokal użytkowy, a własne wydatki na ten cel poczyniła jeszcze przed zawarciem umowy najmu z 10 grudnia 1982 r. Określenie kosztów budowy tej części budynku, na bazie której powstał lokal użytkowy wynajmowany przez powódkę należy do tego, kto je poniósł. To pozwana zatem powinna określić, ile one wynosiły, zwłaszcza, że stanowiły jakiś tylko ułamek całości kosztów zakrojonego na dużą skalę zadania inwestycyjnego. Pozwana powinna także wskazać, czy koszty te zostały sfinansowane środkami uzyskanymi z kredytu spłacanego następnie przez nią i jej członków. Pozwana nie przedstawiła w tym zakresie żadnych twierdzeń, gdy tymczasem zaprzeczeniu tezie powódki, iż ta pokryła pełne koszty budowy lokalu powinno towarzyszyć sprecyzowanie, ile wyniosły wydatki pozwanej na ten cel. Po określeniu wydatków pozwanej na powstanie lokalu powódka mogłaby przedstawić dowód, że zwróciła jej kwotę odpowiadającą tymże kosztom w gotówce albo przejmując na siebie obowiązek spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez pozwaną. Skoro pozwana nie określiła wysokości poniesionych przez nią kosztów wybudowania powierzchni budynku, na bazie której powstał lokal powódki, to okoliczności te mogły być wyjaśnione przy wykorzystaniu dowodu z opinii biegłego, o przeprowadzenie którego powódka wniosowała w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że w uchwale z 7 listopada 2008 r. zarząd

pozwanej określił przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. D. [...], a lokal, którego dotyczy żądanie powódki oznaczył jako podlegający wyodrębnieniu na rzecz pozwanej. Z uchwały zarządu nr 61/08 (k. 57) wynika, że załącznikiem nr 3 do niej jest wykaz lokali z wyszczególnieniem przypadającego na każdy lokal stanu zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek, udziału w częściach wspólnych i prawie do gruntu. Przy tym dokumencie złożony został nieopisany szerzej wyciąg z załącznika, na podstawie którego Sąd mógł dojść do tego, czy kredyt dotyczący lokalu użytkowego o pow. 16 m<sup>2</sup>, przypadającego pozwanej, został spłacony w całości, co powinno prowadzić do dalszego pytanie, kto i kiedy go spłacił.

W piśmie procesowym datowanym na 27 lutego 2013 r. powódka podniosła twierdzenie, że od momentu ukończenia przez nią prac budowlanych prowadzących do powstania lokalu użytkowanego w dostępnym z tarasu przejściu w bryle budynku, obciążona została obowiązkiem uiszczania na rzecz pozwanej kolejnych rat kredytu inwestycyjnego. Na podstawie dokumentów zalegających w aktach spółdzielczych Sąd Apelacyjny ustalił jedynie, że powódka płaciła je od 1982 r. do 1991 r., ale nie ustalił, ile wynosiły wpłaty powódki na ten cel i jaki ułamek obciążenia pozwanej z tego tytułu został w ten sposób pokryty. W piśmie tym powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości specjalizującego się w rozliczeniach spółdzielni, w celu ustalenia, czy wpłaty uiszczane z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego, wykonanych robót inwestycyjnych oraz kaucji wyczerpywały wartość wkładu budowlanego (k. 240), który to wniosek został zmodyfikowany w piśmie z 26 kwietnia 2013 r. (k. 271) poprzez zażądanie zlecenia biegłemu rewidentowi ustalenia, jaka byłaby hipotetyczna wartość wkładu budowlanego dla zajmowanego lokalu.

Skoro do pozwanej należało określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych samodzielnych lokali w budynku na nieruchomości przy ul. D. nr [...], to do niej należało też określenie wielkości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z każdym z tych lokali oraz określenie jego wartości. Trzeba podkreślić, że pozwana powinna realizować zadanie inwestycyjne na gruncie, do którego tytuł prawny nabyła jeszcze przed rozpoczęciem budowy, a to oznacza, że cenę za grunt, na którym powstał budynek powinna rozliczyć w kosztach zadania inwestycyjnego zrealizowanego na nim. Jeśli z jakichkolwiek przyczyn ta reguła nie

została zastosowana w odniesieniu do zadania inwestycyjnego na nieruchomości przy ul. D. nr [...], to pozwana powinna przyczyny te określić i wskazać, jaką cenę za udział we własności gruntu pod budyniem powinien zapłacić na jej rzecz najemca dochodzący roszczenia przewidzianego w art. 39 ust. 1 u.s.m.

Okoliczności doniosłe dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o spełnienie przez powódkę przesłanek roszczenia z art. 39 ust. 1 u.s.m. były możliwe do ustalenia oferowanymi przez nią środkami dowodowymi, ale Sąd Apelacyjny nie poczynił w tym zakresie koniecznych ustaleń. Braki w tym zakresie uniemożliwiają udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy powódka spełnia przesłanki, od których zależało powstanie po jej stronie roszczenia o przeniesienie własności lokalu użytkowego. Trafnie też powódka zarzuciła, że skoro pozwana nie odniosła się do jej twierdzenia o powstaniu na jej rzecz rozważanego roszczenia także z uwagi na niezaleganie ze świadczeniami wynikającymi z umowy najmu, to Sąd Apelacyjny nie miał podstawy, by zarzucać powódce, iż nie wykazała tej przesłanki. Skoro pozwana nie zaprzeczyła temu, że powódka nie zalega ze świadczeniami należnymi pozwanej na podstawie umowy najmu, to okoliczność tę należało potraktować jako bezsporną (art. 230 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 108 § 2 i art. 391 § 1 oraz art. 398<sup>21</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.