

Uchwała z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04

Sędzia SN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Iwony M. przeciwko Wojskowej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "A." w W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 listopada 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 26 lipca 2004 r.:

„Czy zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej, wynikające z umowy o budowę lokalu zawartej w celu ustanowienia na rzecz członka spółdzielni własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, którego termin realizacji zgodnie z umową stron przypadał pomiędzy dniem 24 kwietnia 2001 r. a dniem 15 stycznia 2003 r., z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), jako niemożliwe do wykonania wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi – wygasło, czy też nastąpiło jego przekształcenie w zobowiązanie do ustanowienia na rzecz członka spółdzielni odrębnej własności lokalu, którego koszt budowy pokryty został w całości przez wniesienie wkładu budowlanego, oraz czy w takiej sytuacji roszczenie nabyte trwa mimo wejścia w życie przepisów art. 171 i nast. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonych ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) przywracających możliwość ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego? ”

podjął uchwałę:

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległo przekształceniu w

roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to przysługuje uprawnionemu także po przywróceniu możliwości ustanowienia własnościowego prawa do lokalu.

Uzasadnienie

Powódka domagała się zobowiązania Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej „A.” w W. do złożenia oświadczenia, że ustanawia na jej rzecz odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. M. nr 4, m. 24.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Pierwotnie zarzuciła, że żądanie jest przedwczesne, ponieważ nie upłynął jeszcze przewidziany prawem termin do przygotowania nieruchomości do wyodrębnienia lokali, ostatecznie jednak zarzuciła – po przywróceniu możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – że powódce przysługuje, zgodnie z zawartą przez strony umową, roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a nie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 26 lipca 2004 r. uwzględnił powództwo.

W sprawie jest bezsporne, że dnia 20 kwietnia 2000 r. strony zawarły umowę, w której pozwana Spółdzielnia zobowiązała się – po wybudowaniu budynku mieszkalnego w W. przy ul. M. nr 4 – przydzielić powódce spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 po zapłaceniu przez nią pełnego wkładu budowlanego. Umowa była dwukrotnie zmieniana. Pierwszy aneks został podpisany dnia 12 maja 2000 r. Powódka zobowiązała się w nim, że poniesie także koszty z tytułu „ułamkowej wartości gruntu przypadającego na przydzielone mieszkanie i miejsce parkingowe w podziemnym garażu”. W aneksie z dnia 15 lutego 2002 r. zostało natomiast bliżej oznaczone mieszkanie i związane z nim pomieszczenia oraz przesunięty termin zakończenia budowy budynku mieszkalnego (z dnia 30 czerwca 2001 na dzień 31 marca 2002 r.). Dnia 31 lipca 2002 r. powódka – po zapłaceniu wkładu budowlanego – wprowadziła się do mieszkania, jednakże nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Sąd Okręgowy przyjął, że źródłem roszczenia powódki jest umowa z dnia 29 kwietnia 2000 r., którą strony zmieniły, o czym świadczą zawarte aneksy, na umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Sąd Apelacyjny uznał, rozpoznając apelację pozwanej, że w sprawie występują poważne wątpliwości i przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 213 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 – dalej: "Pr.spółdz.") stanowił, że członek spółdzielni mieszkaniowej, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) oraz zgłoszonego wniosku, może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego albo własnościowego. Przytoczony przepis, a także § 3 i 4, został skreślony na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27 – dalej: "u.s.m."), która weszła w życie dnia 24 kwietnia 2001 r. Jednocześnie – zgodnie z art. 37 u.s.m. – po wejściu w życie ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, ani praw do miejsc w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

Przepis art. 37 u.s.m. został uchylony na podstawie art. 1 pkt 26 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 – dalej: "u.z.u.s.m."), która weszła w życie dnia 15 stycznia 2003 r. Derogacja wymienionego przepisu była rezultatem przywrócenia możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych, na skutek dodania – na podstawie art. 1 pkt 17 u.z.u.s.m. – w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozdziału 21 zatytułowanego „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Ponieważ powyższa ewolucja stanu prawnego – zachodząca w okresie obowiązywania zawartej przez strony umowy z dnia 20 kwietnia 2000 r. – stała się źródłem wątpliwości stanowiących podstawę przedstawionego zagadnienia prawnego, dlatego nie bez znaczenia dla jego rozstrzygnięcia są także motywy legislacyjne obrazujące cel uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw.

Z trzech poselskich projektów ustaw dotyczących spółdzielczego prawa mieszkaniowego – po pierwszym czytaniu – podstawę dalszych prac legislacyjnych stanowił projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawarty w druku sejmowym nr 407 z dnia 7 maja 1998 r. Wymieniony projekt przewidywał, że z dniem wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe (ale nie lokatorskie) prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego uległoby przekształceniu *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu. W uzasadnieniu projektu podkreślano konieczność zapewnienia silniejszej niż dotychczas ochrony praw majątkowych członków spółdzielni mieszkaniowych. Wskazywano, że układ stosunków własnościowych, w którym właścicielem w znaczeniu cywilnoprawnym pozostaje spółdzielnia, członkom zaś przysługuje jedynie ograniczone prawo rzeczowe (w wypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), jest anachronizmem. Szczególnie dotkliwe są istotne ograniczenia w zakresie korzystania przez członków z przydzielonych lokali oraz rozporządzania prawami do tych lokali (np. zbywania i wynajmowania) i dziedziczenia tych praw. W uzasadnieniu projektu wyrażono pogląd, że w tej sytuacji niezbędne jest wprowadzenie takiej regulacji prawnej, która byłaby dostosowana do zachodzących w kraju zmian – w sferze politycznej, społecznej, a zwłaszcza ekonomicznej. Powinny to być zmiany radykalne, prowadzące do przekształceń systemowych, a nie tylko poprawiające obecnie obowiązujące prawo.

W uzasadnieniu poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawartego w druku sejmowym nr 315 z dnia 7 lutego 2002 r. stwierdzono, że przywrócenie możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu leży w interesie członków spółdzielni. Podkreślono, że zakaz ustanowienia tego prawa nie znajduje uzasadnienia prawnego i merytorycznego, tym bardziej, że spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu powstałe przed wejściem w życie ustawy, tj. przed dniem 24 kwietnia 2001 r., są i będą prawami długotrwale istniejącymi.

W stanowisku Rządu, popierającym ten projekt zmiany ustawy, wyeksponowano występujące w praktyce problemy spowodowane zakazem ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Według Rządu, pogorszeniu uległa sytuacja prawna członków spółdzielni posiadających lokatorskie prawo do lokalu, ponieważ uniemożliwiono im, do czasu przeprowadzenia przez spółdzielnie czasochłonnych czynności przygotowawczych, przekształcenie niezbywalnego

prawa do lokalu typu lokatorskiego w zbywalne prawo do lokalu typu własnościowego. Również kwestią wysoce skomplikowaną – w myśl wspomnianego stanowiska Rządu – stała się sprawa wykonania przez spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązań wynikających z umów o wybudowanie lokalu i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawartych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie spółdzielni oczekujący na lokal, których ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie zostały zrealizowane przed dniem 24 kwietnia 2001 r., znaleźli się w trudnej sytuacji, gdyż realizacja ekspektatywy o nowej treści, tj. ekspektatywy odrębnej własności lokalu, podlega bardziej rygorystycznym zasadom i wymaga dłuższego czasu.

W judykaturze Sądu Najwyższego nie ma jeszcze orzeczeń, które dotyczyłyby kwestii niezrealizowanego przez spółdzielnię uprawnienia jej członka o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (powstałego przed dniem 1 kwietnia 2001 r.) po uchyleniu art. 37 u.s.m. i przywróceniu możliwości ustanowienia wymienionego ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99 (nie publ.), wydanym w sprawie o nakazanie spółdzielni mieszkaniowej, aby wykonała uchwały z 1992 i 1993 r. zobowiązujące ją do przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stwierdził natomiast, że powódce przysługuje obecnie – ze względu na stan prawny obowiązujący w chwili wyrokowania (wynikający z art. 37 u.s.m. zakaz ustanawiania spółdzielczego ograniczonego prawa do lokalu) – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W przytoczonym orzeczeniu Sąd Najwyższy opowiedział się więc za konstrukcją przekształcenia roszczenia o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Również w literaturze przedmiotu wyrażano opinie, że z chwilą wejścia w życie art. 37 u.s.m. roszczenie uprawnionego o przydział (ustanowienie) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wygasło, lecz uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowy zobowiązujące do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarte przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie zrealizowane do tego czasu, zmieniały się z chwilą wejścia w życie ustawy w umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m. Powództwa o zobowiązanie spółdzielni do

złożenia oświadczenia o przydziale spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, nierozpoznane do dnia 24 kwietnia 2001 r., wymagały więc przekształcenia i zgłoszenia żądania, aby spółdzielnia złożyła oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu; w przeciwnym wypadku pierwotne powództwo ulegałoby oddaleniu. W piśmiennictwie zwrócone też uwagę – w związku z uchycieniem art. 37 u.s.m. – że obowiązujący przez blisko dwa lata zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spowodował różne nieodwracalne skutki, m.in. ekspektatywy spółdzielczych własnościowych praw do lokali przekształciły się w ekspektatywy odrębnej własności lokali.

Należy podzielić stanowisko wyrażone w piśmiennictwie i w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99, że roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezaspokojone do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Przepis art. 37 u.s.m. wprowadził bezwzględny zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego. Regulacja ta była realizacją założenia – jak wynika z przedstawionych w projekcie ustawy celów dokonywanych zmian – że ograniczone prawa rzeczowe do lokali spółdzielczych miały istnieć tylko przejściowo, do czasu, kiedy wszystkie nie wygasną albo nie zostaną przekształcone w prawo własności. Umowy, w których spółdzielnia zobowiązywała się do ustanowienia – po wybudowaniu budynku – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niewykonane do wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie mogły więc zostać zrealizowane w pierwotnej formie. Po wejściu w życie art. 37 u.s.m. spółdzielnia mogła wywiązać się z nich jedynie przez ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Konstrukcja prawna, że z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązanie spółdzielni wygasło „jako niemożliwe do wykonania w skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności”, jest nie do zaakceptowania. Jej przyjęcie byłoby równoznaczne z pozbawieniem uprawnionych prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy) w postaci oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ustanowienia odrębnej własności lokalu. Uprawnienia osoby oczekującej na nabycie spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej są w orzecznictwie i w literaturze uznawane

za klasyczny przykład ekspektatywy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 1992 r., III CZP 116/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 36). Przyjmuje się, że oczekiwania prawne takiej osoby korzystają w zasadzie z takiej ochrony, jaka przysługuje innym prawom podmiotowym. Obecnie art. 19 ust. 1 u.s.m. wprost stwierdza, że z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Z tych samych powodów nie można uznać, że po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw powstałe już roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu uległo przekształceniu z powrotem w roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Koncepcja taka naruszałaby zasadę ochrony praw nabytych. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługuje więc uprawnionemu, mimo że nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przywróciła możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Za takim stanowiskiem przemawiają także cele, jakie przyświecały ustawodawcy, gdy nowelizował ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy oraz stanowiska Rządu popierającego projekt, celem zmiany stanu prawnego było polepszenie, a nie pogorszenie sytuacji prawnej członków spółdzielni.

Nie ma przeszkód, aby strony – zgodnie z zasadą swobody umów – zmieniły umowę o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m. na umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale wymaga to zgodnej woli obu stron. Jeżeli jednak uprawniony nie zgadza się na przekształcenie umowy prowadzące do uzyskania słabszego prawa (ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu zamiast odrębnej własności lokalu), to spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia może odmówić ustanowienia odrębnej własności lokalu tylko tym osobom, z którymi do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw nie miała zawartej lub przekształconej z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umowy o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.