



Sygn. akt I CSK 226/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 10 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa P. M.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
o złożenie oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 listopada 2006 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 30 grudnia 2005 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2004 r. Sąd Okręgowy w W. zobowiązał pozwaną Spółdzielnię mieszkaniową w W., do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 914 położonego w W. przy ul. G. nr 9, w budynku stanowiącym własność Spółdzielni, na rzecz P. M., związanego z wkładem budowlanym w kwocie 72 417 zł, w całości uiszczonym przez powódkę.

Sąd ten ustalił, że P. M. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w W. W dniu 20 listopada 1995 r. powódka zawarła z pozwaną umowę, w której Spółdzielnia zobowiązała się do przydzielenia jej mieszkania spółdzielczego, o kategorii odpowiadającej wnioskowi i w kolejności oznaczonej nr [...]. Planowany termin przydziału przedmiotowego lokalu miał nastąpić w dniu 2 marca 2001 r. W związku z tym pozwana zwróciła się do PKO BP o przelew zgromadzonych przez powódkę na książeczce mieszkaniowej oszczędności wskazując, że obowiązujący wkład budowlany za ten lokal według wstępnego kosztu budowy wynosi 36 660 zł. Ze środków tych wkład został pokryty w części, tj. kwotą 22 000 zł, czyli w 60 %.

W dniu 14 kwietnia 2001 r. strony zawarły umowę, której przedmiotem było ratalne pokrycie wkładu budowlanego w związku z warunkowym przydziałem lokalu nr [...] przy ul. G. nr 9 w W. Strony uzgodniły, że warunkiem przydziału lokalu jest wpłacenie wkładu budowlanego w kwocie 72 417 zł, w określonych w umowie ratach i terminach. Powódka wykonała to zobowiązanie, a pozwana nie dokonała przydziału. Spółdzielnia nie miała uregulowanego stanu prawnego gruntu pod budynkiem. Obecnie spółdzielnia ustanawia spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Sąd Okręgowy ocenił, że wobec zmiany stanu prawnego w związku z wejściem w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. ustawy z dnia 15 grudnia 2000, o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej „ustawy”) spółdzielnie nie mogły ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Pozwana nie mogła także ustanowić odrębnej

własności przedmiotowego lokalu gdyż, nie dysponowała prawem do gruntu pod budynkiem. Żądanie Spółdzielni, na podstawie art. 17³ ustawy, dopłaty wkładu do kwoty 158 400 zł, jako wartości rynkowej lokalu, uznał za bezpodstawne gdyż ocenił, że strony wiązała umowa z dnia 20 listopada 1995 r. W czasie jej zawierania obowiązujące przepisy (art. 205 prawa spółdzielczego i § 32 statutu) przewidywały dokonywanie na rzecz członków spółdzielni przydziałów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, związanego z wkładem budowlanym odpowiadającym wysokości kosztów budowy przedmiotowego lokalu. Okresowe wyłączenie ustanawiania prawa do mieszkania spółdzielczego o statusie uzgodnionym w umowie stron nie mogło prowadzić do ograniczenia prawa nabytego, tym bardziej, że taka możliwość została przywrócona poczynając od dnia 15 stycznia 2003 r. na skutek wejścia w życie ustawy dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058, dalej „ustawy zmieniającej”). Zobowiązanie pozwanej nie wygasło; lecz w okresie kiedy ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie było możliwe, roszczenie powódki przekształciło się w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Uchylenie art. 37 ustawy, w sytuacji gdy spółdzielnia do dnia 15 stycznia 2003 r. nie ustanowiła prawa własności lokalu wywołało ten skutek, że powódka uzyskała uprawnienie – według swojego wyboru – domagania się ustanowienia odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu.

Reguły dotyczące sposobu wyliczenia wkładu budowlanego wynikające z art. 17³ ust 3 ustawy nie miały - jego zdaniem - zastosowania wobec wcześniejszego istnienia prawa powódki.

Apelację pozwanej Spółdzielni Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 30 grudnia 2005 r. i analizując niesporny stan faktyczny sprawy podkreślił, że umowa z dnia 20 listopada 1995 r. stanowiła źródło roszczenia powódki, a po stronie pozwanej stworzyła obowiązek jego zaspokojenia. Z kolei umowa z dnia 14 kwietnia 2001 r., nie stworzyła już pomiędzy stronami „nowej sytuacji prawnej” w zakresie obowiązku przydzielenia lokalu po spełnieniu warunku w postaci uiszczenia wkładu w ustawowej wysokości. W umowie tej pozwana jedynie potwierdziła swój obowiązek dokonania przydziału po wpłaceniu kwoty 72 417 zł

tytułem wkładu budowlanego, a z jej postanowienia zawartego w § 2 wynikało, że przydział (oświadczenie woli uprawnionego organu spółdzielni) powinien nastąpić do dnia 31 grudnia 2001 r. Artykuł 17³ ust. 3 ustawy, skoro wszedł w życie od dnia 15 stycznia 2003 r. tj. w wyniku powołanej noweli, nie mógł mieć w sprawie zastosowania.

Pozwana w skardze kasacyjnej zaskarżającej wyrok w całości opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 353¹ k.c., art. 17³ ust. 3 i 4 ustawy, art. 18 ust 1 i art. 19 ust. 1 ustawy, oraz na naruszeniu przepisów postępowania mającym wpływ na wynik sprawy, a to art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, bądź o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź posiada tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu kasacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia, oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Gdy sąd odwoławczy oddalając apelację orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych ustaleń gdyż wystarczy, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37, Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Konieczne jest jednak wtedy ustosunkowanie się do zarzutów podniesionych w apelacji i podanie motywów dlaczego sąd drugiej instancji uznał je za nieuzasadnione, przy czym wystarczy wskazanie jako podstawy rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. (por np. wyroki Sądu najwyższego z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 372/97, niepublikowany, i z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/98, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Odnosząc te uwagi do podniesionych zarzutów trzeba stwierdzić, że Sąd Apelacyjny oparł się na niespornym stanie faktycznym sprawy i wystarczającym było, skoro a probował także ocenę jurydyczną sprawy, wskazanie jako podstawy orzeczenia art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny odniósł się do zarzutu niewłaściwego zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 17¹ ustawy (art. 378 § 1 k.p.c.). Właśnie w odniesieniu do tego zarzutu wskazał, że roszczenie powódki powstało z chwilą uiszczenia przez powódkę w dniu 18 września 2001 r. wkładu budowlanego odpowiadającego kosztom budowy przedmiotowego lokalu w terminie uzgodnionym przez strony w umowie z dnia 14 kwietnia 2001 r., oraz że ekspektatywa tego prawa powstała jeszcze na gruncie art. 203 prawa spółdzielczego. Stosunek spółdzielczy będący źródłem roszczenia powstał już z chwilą przyjęcia powódki na członka spółdzielni i to on stanowił samoistne źródło (a nie art. 64 k.c.) obowiązku złożenia przez Spółdzielnię oświadczenia woli. Jest oczywistym, że do oceny zgodności z prawem zawartych przez strony umów miał znaczenie stan prawny z chwili ich zawierania (art. 58 § 1 k.c.), a wtedy art. 17¹ ustawy jeszcze nie obowiązywał i nie był więc elementem systemu prawnego w czasie powstania roszczenia powódki.

Podstawa naruszenia prawa materialnego została oparta w pierwszej kolejności na zarzucie obrazy art. 353¹ k.c. Zarzut ten jest chybiony już z tego względu, że nie jest adekwatny do unormowania zawartego w tym przepisie. Wyznacza on dopuszczalne granice swobody umów, a skarżący nie wskazał, z którym kryterium zawartym w jego hipotezie są niezgodne zawarte przez strony umowy.

Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niezaspokojone do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

ulegało w zasadzie rzeczywiście przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, co wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04 (OSNC 2005, nr 11, poz. 183, por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99, niepublikowany). Umowy bowiem, w których spółdzielnia zobowiązywała się do ustanowienia po wybudowaniu budynku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niewykonane do dnia wejścia w życie tej ustawy, nie mogły być zrealizowane w pierwotnej postaci.

Stan faktyczny jest jednak odmienny niż w sprawie w jakiej została podjęta powołana wyżej uchwała.

Jak wynika z ustaleń po dniu 21 kwietnia 2001 r., tj. po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie było także możliwe ustanowienie na rzecz powódki odrębnej własności przedmiotowego lokalu z tego względu, że pozwana Spółdzielnia nie dysponowała prawem do gruntu, na którym usytuowany jest budynek, między innymi ze spornym lokalem.

Umowa więc, w której spółdzielnia zobowiązała się do przydzielenia powódce przedmiotowego lokalu, po wejściu w życie art. 37 ustawy, nie mogła wobec tej przeszkody prawnej zostać wtedy wykonana. Z tego względu należało przyjąć, że po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie doszło w tym wypadku do przekształcenia przysługującego powódce roszczenia na roszczenie dalej idące - o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W konsekwencji po dniu 15 stycznia 2003 r., kiedy to została przywrócona możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, powódka odzyskała możliwość zrealizowania swego prawa. Skoro więc nie doszło w rozpoznawanym wypadku do przekształcenia roszczenia powódki, to bezprzedmiotowa okazała się podniesiona w skardze kasacyjnej kwestia, czy po wejściu w życie wskazanej noweli powódce przysługiwało prawo wyboru pomiędzy roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a roszczeniem o ustanowienie własności lokalu. Wyrok zatem pomimo w tej części nieprecyzyjnego uzasadnienia odpowiadał prawu, i tym samym nietrafne okazały się zarzuty obrazy art. 18 ust. 1 i 19 ust. 1 ustawy.

Ponieważ powódka spełniła wymagania do uzyskania prawa do przedmiotowego lokalu w dniu 18 września 2001 r., a zatem przed upływem terminu uzgodnionego przez strony w umowie z dnia 14 kwietnia 2001 r., to roszczenie powódki powstało na gruncie stanu prawnego, w którym wkład budowlany powinien odpowiadać wysokości kosztów budowy przypadających na nabywany lokal. Wskazany jako naruszony art. 17³ ust. 3 i 4 ustawy został wprowadzony do systemu prawnego dopiero ustawą zmieniającą, a więc zaczął obowiązywać od dnia 15 stycznia 2003 r. kiedy już istniało ukształtowane pod względem treści roszczenie powódki także w zakresie wysokości wkładu budowlanego za sporny lokal. Rzeczywiście w razie braku przepisów przechodnich nowa ustawa w zasadzie nie ingeruje w treść stosunków zobowiązaniowych ukształtowanych przed jej wejściem w życie, gdyż ma z reguły zastosowanie tylko do skutków zdarzeń, które nastąpiły po dniu jej wejścia w życie i które nie są związane z istotą wcześniej powstałego stosunku prawnego (art. XXVI i art. XLIX przep. wpr. k.c.). Ochrona interesów spółdzielni nie może być traktowana w takim wypadku w sposób preferencyjny w zderzeniu z wynikającą z art. 2 Konstytucji zasadą ochrony praw nabytych (por. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK 2004, nr 3, poz. 22).

Zgłoszone przez sędziego zdanie odrębne nie mogło podważyć znaczenia i skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, (OTK 2005, nr 4, poz. 38). Należało zatem uznać, że niekonstytucyjnym było unormowanie, w którym lokal spółdzielczy stanowiący prawo własności i stanowiący ograniczone prawo rzeczowe były nabywane za tę samą kwotę. Niewątpliwie treść prawa własności jest o wiele szersza od treści każdego ograniczonego prawa rzeczowego. Skoro więc kwota 158 400 zł stanowiła wycenę rynkową przedmiotowego lokalu jako prawa własności, to suma ta nie mogła być uznana jako wartość własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny.

Z tych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).