



Sygn. akt IV CSK 546/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSA Katarzyna Polańska-Farion

w sprawie z powództwa W. B.
przeciwko R./.../ Spółdzielni Mieszkaniowej w G.
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 maja 2014 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 17 października 2012 r.

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1 800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka W. B. w powództwie przeciwko pozwanej R./.../ Spółdzielni Mieszkaniowej w G. domagała się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powódką umowy ustanowienia odrębnej własności wskazanego w pozwie lokalu użytkowego oraz o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli obejmującego przeniesienie własności tego lokalu na powódkę. Jako podstawę prawną tego żądania wskazała art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.; cyt. dalej jako „u.s.m.”).

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Powódka wraz z inną osobą prowadziła wspólną działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej w wynajętym pawilonie, a pod koniec lat 80-tych ubiegłego stulecia wspólniczki postanowiły, że po wybudowaniu wspólnego, nowego pawilonu każda z nich będzie prowadziła samodzielną działalność gospodarczą. Wspólniczka powódki była członkiem pozwanej Spółdzielni. Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń wspólniczki rozpoczęły budowę pawilonu handlowego w 1990 r. W miejscu budowy stał już sklep warzywny, a środki na budowę pochodziły po połowie od obu wspólniczek. W sierpniu 1991 r. W. B. i jej wspólniczka zawarły umowę sprzedaży połowy wybudowanego pawilonu handlowego w G. przy ul. U. 78b o łącznej pow. 53 m². Powódka uzyskała lokal o pow. 26,5 m². Po zawarciu umowy w pawilonie postawiono ścianę i zrobiono osobne wejście.

Sąd Okręgowy ustalił, że część pawilonu handlowego należącego do powódki o pow. 4 m² znajduje się na działce nr 1196 Gminy Miasta G., natomiast pozostała część pawilonu o pow. 22 m² znajduje się na działce nr 1199/4, stanowiącej również własność tej Gminy, przy czym pozwanej Spółdzielni przysługuje do tej działki prawo użytkowania wieczystego. Dla obu nieruchomości gruntowych prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Wybudowany pawilon

handlowy jest murowany i trwale związany z gruntem. Powódka i pozwana Spółdzielnia w latach 1991-1993 zawierały co roku umowy dzierżawy gruntu, na którym wznosił się pawilon handlowy. W umowach tych powódka zobowiązała się do płacenia czynszu Spółdzielni. Strony ustaliły, że powódka będzie prowadziła kantor wymiany walut i będzie korzystać z wybudowanego już z własnych środków pawilonu handlowego. W umowie z 25 listopada 1993 r. ustanowiono prawo dzierżawy gruntu do końca 1998 r., a ostatecznie strony przewidziały nieokreślony czas trwania tej umowy. We wrześniu 2007 r. powódka zwróciła się do pozwanej Spółdzielni o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu położonego w G. przy ul. U. 78b na podstawie art. 39 u.s.m. W piśmie z dnia 25 czerwca 2008 r. powódka wezwała pozwaną do zawarcia z nią umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu użytkowego w pow. 26,5 m² oraz o przeniesienie jego własności na powódkę.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódce nie przysługuje wobec pozwanej Spółdzielni roszczenie na podstawie art. 39 ust. 1 i art. 49¹ u.s.m., ponieważ nie wystąpiły niezbędne przesłanki powstania tego roszczenia. Zdaniem Sądu, umowa zawarta między współniczkami o zbycie połowy pawilonu handlowego nie przesądziła statusu prawnego tego pawilonu. Budynek (pawilon handlowy) został wybudowany na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni za jej zgodą i stanowi własność tej Spółdzielni. Powódka jako dzierżawca gruntu nie miała legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem na podstawie art. 39 u.s.m., bowiem taka legitymacja służy jedynie najemcy lokalu. Ponadto przedmiotem dzierżawy był teren (grunt) o pow. 36 m², stanowiący część działki nr 841/4, a nie lokal użytkowy (pawilon). Nie miało przy tym znaczenia to, że w chwili sporządzenia umowy na działce istniał już pawilon handlowy.

Łącząc strony umowę z dnia 25 listopada 1993 r. zakwalifikować należało jako umowę dzierżawy nieruchomości (terenu) stanowiącej (stanowiącego) część działki, która znajdowała się w użytkowaniu wieczystym. Ponadto niedopuszczalne byłoby ustanawianie odrębnej własności lokalu bez odpowiedniej uchwały zarządu Spółdzielni, podjętej w trybie art. 42 i 43 u.s.m., a taka uchwała nie została jednak podjęta. Niezależnie od tego roszczenie powódki nie może być uwzględnione także dlatego, ponieważ lokal będący w posiadaniu powódki o pow. 26,5 m²

znajduje się na dwóch nieruchomościach, stanowiących własność Gminy Miasta G., tj. część lokalu o pow. 4 m² znajduje się na działce nr 1196/4, a pozostała część - na działce nr 1199/4. Dla obu nieruchomości prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Na jednej z tych nieruchomości ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanej Spółdzielni.

Apelacja pozwanej Spółdzielni została oddalona. Sąd Apelacyjny przyjął, że zawarta między stronami umowa z dnia 25 listopada 1993 r. na czas nieokreślony stanowi jednak umowę najmu lokalu użytkowego (a nie umowę dzierżawy). Taka odmienna kwalifikacja prawna tej umowy nie przesądza jednak o skuteczności roszczenia powódki. Pawilon handlowy znajduje się bowiem na dwóch odrębnych nieruchomościach, toteż nie mogłoby w ogóle dojść do spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej (art. 39 ust. 1 u.s.m.). Składnikiem nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu (Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 903 ze zm. cyt. dalej jako „ustawa o własności lokali”) nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej. Pawilon handlowy, znajdujący się na gruncie oddanym Spółdzielni w użytkowanie wieczyste, nie stanowi własności tej Spółdzielni, nie jest on objęty prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym. Stanowi jedynie część składową gruntu (art. 48 k.c.). Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że w ustalonym stanie faktycznym nie jest możliwe określenie nieruchomości wspólnej związanej z wyodrębnianym lokalem użytkowym, a więc także i udziałów w takiej nieruchomości. Oznacza to niemożność przeniesienia własności spornego lokalu za wymaganą w art. 39 spłatą z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.

W skardze kasacyjnej strony powodowej podnoszono zarzuty naruszenia art. 3 ustawy o własności lokali, art. 39 ust. 1, art. 49¹ w zw. z art. 42 i w zw. z art. 43 u.s.m. Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie tej pojawiła się kwestia, czy w ustalonym przez oba Sądy meriti stanie faktycznym doszło do powstania skutecznego roszczenia powódki,

przewidzianego w art. 39 ust. 1 u.s.m. w postaci zaktualizowania się obowiązku pozwanej Spółdzielni „do zawarcia (z powódką) umowy przeniesienia własności (...) lokalu”. O powstaniu takiego roszczenia może decydować pojawienie się przesłanek przewidzianych nie tylko wprost w tym przepisie, ale także - ogólniejsze wymagania wynikające z obowiązującego systemu prawa.

Z ustaleń obu Sądów meriti wynika to, że sporny pawilon handlowy (budynek) jest ściśle związany z gruntem i został posadowiony na dwóch odrębnych nieruchomościach w ten sposób, że część tego pawilonu o pow. 4 m² znajduje się na działce nr 1196/4, natomiast pozostała, większa część budynku o pow. 22 m², na - działce nr 1199/4. Obie działki (nieruchomości) stanowią własność Gminy Miasta G. Wybudowanie tego pawilonu, stanowiącego lokal użytkowy, nastąpiło w całości ze środków powódki i przy akceptacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, której do działki nr 1199/4 przysługiwało i obecnie przysługuje prawo użytkowania wieczystego (art. 232 k.c.).

Sąd Apelacyjny - odmiennie od Sądu Okręgowego - stwierdził, że strony wiązały początkowo kolejne umowy najmu lokalu użytkowego i ostatecznie także umowa najmu na czas nieograniczony (od 1998 r.). Odrzucono zatem kwalifikację prawną tej umowy jako umowy dzierżawy, z którą przepis art. 39 ust. 1 u.s.m. nie wiąże żądania powódki objętego pozwem. Roszczenie takie może przysługiwać tylko najemcy lokalu użytkowego, a zatem dla ustalenia kręgu podmiotów uprawnionych nie byłoby wystarczające powołanie się na treść art. 694 k.c., nakazującego stosowanie do umowy dzierżawy odpowiednio przepisów o umowie najmu. Skoro powódka wniosła skargę kasacyjną i nie podważała takiej kwalifikacji (oczywiście korzystnej dla niej), nie ma powodów kwestionowania tej oceny prawnej umowy w postępowaniu kasacyjnym, niezależnie od przyjętego sposobu motywacji stanowiska Sądu drugiej instancji. W orzecnictwie Sądu Najwyższego trafnie przyjmuje się, że dzierżawcy gruntu, znajdującego się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej, nie przysługuje na podstawie art. 39 u.s.m. roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego w budynku wniesionym na tym gruncie przez dzierżawcę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 66/11, nie publ.).

Należy przyznać rację skarżącemu odnośnie do określenia statusu prawnego wybudowanego pawilonu handlowego, trwale związanego - jak ustalono - z nieruchomością gruntową (przede wszystkim z działką nr 1199/4). Nieruchomość ta została obciążona użytkowaniem wieczystym na rzecz Gminy Miasta G. i dlatego w wyniku posadowienia na niej pawilonu handlowego budowla ta mogła się stać własnością użytkownika wieczystego (pозwanej Spółdzielni), a nie właściciela gruntu (gminy). W orzecznictwie Sądu Najwyższego rozważano już problem prawno-rzeczowych skutków wzniesienia budynku przez osobę trzecią (dzierżawcę) na gruncie oddanym w użytkowanie użytkownikowi wieczystemu. W uchwale Sądu Najwyższego z 25 listopada 2011 r., III CZP 60/11 (OSNC 2012, z. 6, poz. 66) wyjaśniono, że budynek, wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowi własność użytkownika wieczystego. Oznacza to szersze ujęcie wyjątku od zasady przewidzianej w art. 48 k.c. Z przyjętej w uzasadnieniu tej uchwały argumentacji prawnej Sądu Najwyższego nie wynika, że w ustalonym w obecnej sprawie stanie faktycznym (wybudowanie pawilonu handlowego ze środków powódki, za wiedzą pozwanej, długotrwała więź prawna łącząca strony) nie należałoby podobnego skutku – w zakresie określenia statusu prawnego budynku - łączyć także z umową najmu, skoro przedmiotem tej umowy był teren wydany powódce. Wadliwe stwierdzenie zatem przez Sąd Apelacyjny, że sporny pawilon handlowy stanowił - w okolicznościach sprawy - jednak własność właściciela gruntu, a nie pozwanej Spółdzielni (użytkownika wieczystego), oznacza trafność zarzutu naruszenia art. 235 § 1 k.c. przez jego niewłaściwą interpretację.

Z treści art. 39 ust. 1 u.s.m. wynika konieczność istnienia uprawnienia po stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej do wynajęcia lokalu użytkowego i zachowania odpowiedniego uprawnienia do nieruchomości oraz lokalu w chwili zaktualizowania się roszczenia uprawnionego najemcy. Pozwana Spółdzielnia mogła zatem mieć też status użytkownika wieczystego (jak w rozpoznawanej sprawie). Niezbędne jest też wykazanie tożsamości przedmiotu objętego umową najmu i przedmiotu objętego roszczeniem wynikającym z art. 39 § 1 u.s.m. Chodzi mianowicie o tożsamość lokalu użytkowego najmowanego przez najemcę (uprawnionego) i lokalu, którego własność ma być przeniesiona przez spółdzielnię

mieszkańczą na uprawnionego. Taka tożsamość oczywiście nie występuje wówczas, gdy uprawniony żąda przeniesienia własności innego lokalu niż będącego przedmiotem wcześniejszej umowy najmu, łączącego go z wynajmującą spółdzielnią (nawet gdyby oba lokale istniałyby w ramach tej samej nieruchomości) lub lokalu o powierzchni większej niż pierwotnie najmowany lokal. Chodzi tu o tożsamość natury fizycznej (ten sam lokal) i natury inwestycyjnej (wybudowany ze środków najemcy). Taka tożsamość prawna powinna być zachowana także wówczas, gdy przedmiotem najmu była jednocześnie nieruchomość i zabudowany nią budynek (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 66/11, nie publ). Z ustaleń faktycznych Sądów meriti wynika, że kolejno wiążące strony umowy (zakwalifikowane przez Sąd Apelacyjny jako umowy najmu) obejmowały jednak teren (a nie tylko sam budynek) o pow. 36 m², wydany powódce, w tym też cały pawilon handlowy o pow. 26,5 m². Jeżeli jednak wyraźnie ustalono, że pawilon handlowy wykraczał poza granice nieruchomości, którą pozwana Spółdzielnia władała jako użytkownik wieczysty, to nie sposób mówić o zachowaniu wymagania tożsamości lokalu w omawianym znaczeniu. Uprawniony najemca nie może w tej sytuacji skutecznie żądać od pozwanej Spółdzielni przeniesienia własności wynajmowanego wcześniej lokalu, skoro był on po części trwale związany z nieruchomością sąsiednią, a nie tylko z nieruchomością objętą umową najmu.

Wskazując na naruszenie art. 3 ustawy o własności lokali, skarżąca wywodzi, że Sądy nie trafnie skonstatowały niemożność ustalenia "splaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej" jako kolejnej przesłanki powstania dochodzonego roszczenia na podstawie art. 39 ust. 1 u.s.m. Powołując się treść art. 151 k.c., przewidującego wyjątek od zasady wyrażonej w art. 48 k.c., oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego, skarżąca wyjaśniała, iż możliwe byłoby - także w okolicznościach rozpoznawanej sprawy - odpowiednie konstruowanie przedmiotowego zasięgu współwłasności wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokalu (skarżącej jako właścicielki wyodrębnionego lokalu i pozwanej Spółdzielni). Współwłasność ta obejmowałaby grunt, "na którym posadowiona jest większa część (...) budynku oraz wszystkie części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu". Wartość takiego substratu współwłasności mogłaby być zatem odpowiednio wyceniona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wprowadzie przyjęto, że ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w sytuacji, w której budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach stanowiących własność gminy, dla których prowadzone są oddzielnie księgi wieczyste (uchwała z dnia 14 maja 1996 r., III CZP 37/96-OSNC 1996, z. 9, poz. 116), jednakże w uzasadnieniu tej uchwały wyraźnie zastrzeżono, iż dla zachowania konstrukcji nieruchomości gruntowej (a tym samym - też dla współwłasności wspólnej) konieczne byłoby zamieszczenie w umowie o ustanowieniu własności lokalu wniosku właściciela o połączenie obu nieruchomości. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie dopuszcza jednak do ustanowienia takiej jakby „ułamkowej” współwłasności wspólnej o ograniczonym jej substracie, nieobejmującej części pawilonu posadowionego na sąsiedniej nieruchomości i tym samym stanowi jednak zasadniczą przeszkodę prawną w uwzględnieniu żądania powódki przewidzianego w art. 39 ust. 1 u.s.m. Niedopuszczalne byłoby w ogóle ustanowienie współwłasności wspólnej i określenie w niej udziałów. Nie było zatem podstaw do twierdzenia o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny przepisu art. 3 ustawy o własności lokali.

W konsekwencji należy przyjąć, że roszczenie najemcy o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego na rzecz tego najemcy (art. 39 ust. 1 u.s.m.) nie powstaje, gdy znajdujący się na nieruchomości lokal posadowiony został w części także na nieruchomości sąsiedniej.

W związku z tym, że nie wystąpiły - wbrew stanowisku skarżącej - wszystkie niezbędne przesłanki powstania roszczenia powódki przewidziane w art. 39 ust. 1 u.s.m., tj. tożsamość przedmiotu najmu i lokalu objętego żądaniem, a także istniała zasadnicza przeszkoda w ewentualnym ustanowieniu współwłasności wspólnej przewidzianej w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, należało oddalić skargę powódki jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.) i rozstrzygnąć o kosztach postępowania kasacyjnego.