

Sygn. akt III CZP 15/12

UCHWAŁA

Dnia 16 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku Z. K.

przy uczestnictwie M. K. i Spółdzielni

Mieszkaniowej w Ł.

o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 16 maja 2012 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 18 stycznia 2012 r.,

"Czy art. 11d ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115) w brzmieniu ustalonym ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz.U. 223 poz. 1779) stanowi samodzielną materialnoprawną podstawę do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu w sytuacji, kiedy budynek znajduje się na nieruchomości spółdzielni posiadającej uregulowany stan prawny i stanowi wyjątek od zasady określonej w art. 6 ust. 1 ustawy zmieniającej przywołanej wyżej?"

podjął uchwałę:

Artykuł 11d ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, w brzmieniu ustalonym ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz.U. Nr 233, poz. 1779) nie stanowi samodzielnej podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 31 października 2011 r. oddalił wniosek Z. K. o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku przy ul. J. [...] w Ł. Sąd Rejonowy uznał, że umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zawarta w dniu 18 maja 2010 r. na podstawie art. 11d ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1115 ze zm. - dalej: ustawa o pomocy w spłacie kredytów), która miała stanowić podstawę dla założenia księgi wieczystej, była nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami.

Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu apelacji uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. powziął wątpliwość czy art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów stanowi samodzielną - materialnoprawną podstawę do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sytuacji, gdy nieruchomości spółdzielni ma uregulowany stan prawny i zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów został wprowadzony równoległe ze zmienionymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

na podstawie ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779). Na podstawie tej ustawy wprowadzono do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) art. 6 ust. 2 stanowiący, że do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 u.s.m., spółdzielnia jest zobowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jednakże jedynie w przypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem lub lokal ten znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 u.s.m. lub uchwała została zaskarżona do sądu. Nie ulega wątpliwości, że w rozpoznawanej sprawie te warunki, umożliwiające zastosowanie art. 6 ust. 2 u.s.m., nie występują. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika bowiem, że Spółdzielnia Mieszkaniowa jest właścicielem gruntu, na którym położony jest budynek przy ul. J. nr [...] w Ł. Wątpliwości Sądu Okręgowego są związane z brzmieniem art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów, który stanowi, że przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa. W ocenie Sądu Okręgowego treść tego przepisu może wskazywać, że stanowi on samodzielną podstawę żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Taka wykładnia tego przepisu, uwzględniająca wyłącznie jego literalne brzmienie, nie znajduje jednak uzasadnienia. Wymaga podkreślenia, że treść tego przepisu nawiązuje wyraźnie do regulacji zawartej w u.s.m. i nie może być interpretowana w oderwaniu od oceny uregulowań zawartych w tej ustawie. Jest to oczywiste tym bardziej, że art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów został dodany przez ustawę nowelizującą u.s.m. Wzgląd na racjonalność ustawodawcy

zakłada, że wprowadzając jednocześnie zmiany do ustawy o pomocy w spłacie kredytów i zmiany do u.s.m. ustawodawca miał na uwadze konieczność zapewnienia spójności tych regulacji. Nie można też pomijać, że z obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika zasada, że możliwe jest jedynie przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności. Art. 6 ust. 2 tej ustawy wprowadza od tej zasady wyjątek wyłącznie w okresie przejściowym do końca 2012 r., w przypadkach, gdy istnieją wskazane w tym przepisie przeszkody do dokonania takiego przekształcenia. Art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów powinien być zatem rozumiany jako przepis regulujący jedynie sposób przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (przepis określający tryb rozpoznania wniosku o dokonanie takiego przekształcenia) w przypadkach, w których dopuszczają to przepisy u.s.m. Gdyby uznać art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów za samodzielną podstawę takiego przekształcenia, stanowiłby on regulacją szerszą niż art. 6 ust 2 u.s.m. i ten przepis byłby zbędny. Podważałoby to zupełnie celowość wprowadzenia tego przepisu jako regulacji szczególnej o charakterze przejściowym.

Z tych względów należało przyjąć, że art. 11d ustawy o pomocy w spłacie kredytów nie stanowi samodzielnej podstawy do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Dlatego też Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. podjął uchwałę tej treści.

