

Wyrok z dnia 10 grudnia 2009 r., III CSK 110/09

Z chwilą wejścia w życie art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) uchylony został art. 49 ust. 2 tej ustawy.

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Barbary K. i Stefana K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P.C." w K. o zobowiązanie do zawarcia umowy, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 10 grudnia 2009 r. skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 listopada 2008 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Barbara K. i Stefan K. domagali się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej "P.C." w K. do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 27 położonego przy ul. P. nr 34 w K. wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 30 lipca 2008 r. oddalił powództwo, ustalając, że powodowie dnia 11 kwietnia 2001 r. złożyli do Spółdzielni wniosek o przeniesienie na nich własności lokalu, a następnie dnia 7 czerwca 2002 r. ponowili ten wniosek. Dnia 22 kwietnia 2004 r. między powodami a Spółdzielnią została zawarta umowa o uzupełnienie wkładu budowlanego, a dnia 30 kwietnia 2004 r. przysługujące powodom spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostało

przekształcone w prawo własnościowe. W następnych latach powodowie czynili starania o zawarcie z nimi umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m."). Budynek, w którym znajduje się lokal, jest położony na działce zabudowanej budynkami mieszkalnymi, Spółdzielnia zaś nie przysługuje prawo własności gruntu pod tym budynkiem.

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 13 listopada 2008 r. oddalił apelację powodów, podkreślając, że pozwana nie wyjaśniła w sposób przekonujący, iż zaniechanie wyodrębnienia lokali w budynku przy ul. P. nr 34 było usprawiedliwione. W szczególności pozwana nie może bronić się zarzutem, że na przeszkodzie podjęciu czynności mających na celu wyodrębnienie własności lokali w budynku przy ul. P. nr 34 stoi nieuregulowany stan prawny nieruchomości położonej pod tym budynkiem, dawniej położonym na działce ewidencyjnej, której stan prawny był uregulowany w sposób pozwalający na wyodrębnianie lokali. Pozwanej przysługuje prawo wieczystego użytkowania do tej części gruntu, które jest ujawnione w księdze wieczystej. Spółdzielnia nie wyjaśniła, dlaczego nie podjęła czynności wskazanych w art. 41 i 42 u.s.m., nie realizuje zatem w sposób należyty i terminowy swoich obowiązków względem członków ubiegających się o zawarcie umów o przeniesienie własności lokalu. Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powodom nie przysługuje roszczenie wynikające z art. 49¹ u.s.m. W chwili wniesienia pozwu obowiązywał i nadal obowiązuje art. 49 u.s.m., zgodnie z którym członek spółdzielni może dochodzić praw przed sądem w trybie nieprocesowym. Powodowie nie mogą natomiast żądać zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, skoro nie zostały wykonane czynności przewidziane w art. 41 i 42 u.s.m., a w szczególności nie weszła w życie uchwała zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokalu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, na podstawie art. 49¹ u.s.m. można domagać się złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność lokalu tylko wtedy, gdy jego własność została już wyodrębniona, a spółdzielnia dopuszcza się bezczynności z przystąpieniem do zawarcia umowy.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili naruszenie art. 49¹ u.s.m.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 49 ust. 1 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu stanowił, że jeżeli przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podjęła czynności, o których mowa w art. 41 i 42 u.s.m. (związanych z połączeniem, rozgraniczeniem albo podziałem nieruchomości lub z ewidencją gruntów i budynków oraz czynności zmierzających do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali), a nie toczyło się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m., tj. postępowanie o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali, sąd, na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu, zgodnie z przepisami ustawy, przysługiwało, z zastrzeżeniem art. 36 u.s.m., roszczenie o przeniesienie własności lokalu, orzekał o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w art. 39-43 u.s.m. Artykuł 49 ust. 2 u.s.m. przewidywał w tym zakresie tryb postępowania nieprocesowego o zniesienie współwłasności nieruchomości. Nowelizacja art. 49 ust. 1 u.s.m., dokonana na podstawie art. 8 pkt 4 ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie m.in. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 154, poz. 1802), polegała na wydłużeniu terminu 12 miesięcy do 24 miesięcy. Artykuł 49 u.s.m. został uchylony przez art. 1 pkt 40 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058).

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 (OTK-A Zb.Urz. 2005, nr 4, poz. 38) stwierdził m.in., że art. 1 pkt 40 ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. jest niezgodny z art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 oraz jest zgodny z art. 2 i art. 75 ust. 1 Konstytucji. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego ma w tej części charakter „reanimacyjny”, stwierdzając bowiem niezgodność z Konstytucją przepisu uchylającego, przywrócił w ten sposób ze skutkiem *ex tunc* moc obowiązującą przepisu uchylonego.

Artykułem 1 pkt 38 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) dodano art. 49¹ u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c.

Wyjaśnienia wymaga stosunek art. 49¹ do art. 49 ust. 2 u.s.m. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, art. 49 ust. 2 u.s.m., przewidujący tryb postępowania

nieprocesowego w sprawie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ma zastosowanie w wypadku określonym w art. 49 ust. 1 u.s.m., a więc wtedy, gdy spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42 u.s.m., a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m. W rozważanym wypadku nie stosuje się art. 49¹ u.s.m., regulującego tylko taką sytuację, w której odrębna własność lokalu już została wyodrębniona. Taka interpretacja jest nietrafna.

Przepisy art. 49 ust. 2 i art. 49¹ u.s.m. regulują tę samą sytuację, w której spółdzielnia, mimo obowiązku wynikającego z ustawy, nie dokonuje wyodrębnienia własności lokalu. Przewidują one natomiast dwa różne tryby postępowania cywilnego: nieprocesowy i procesowy. Tryb nieprocesowy został zastosowany niewłaściwie, gdyż postępowanie o zniesienie współwłasności z natury rzeczy może odnosić się wyłącznie do stosunków między współwłaścicielami, a nie do stosunku między właścicielem i osobą, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Z tego względu należy podkreślić, że w art. 49¹ u.s.m. przyjęto właściwy tryb procesu (art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.), powstaje jednak pytanie, dlaczego ustawodawca, dodając art. 49¹ u.s.m., nie uchylił jednocześnie art. 49 ust. 2 u.s.m.

Ustawodawca został związany precedensem konstytucyjnym wynikającym z uznania przez Trybunał Konstytucyjny wcześniejszego uchylecia art. 49 u.s.m. za niezgodne z Konstytucją, co było uzasadnione, gdyż – jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 – uchylene art. 49 u.s.m. przez ustawę z dnia 19 grudnia 2002 r. odbierało członkowi spółdzielni instrument dochodzenia od spółdzielni realizacji obowiązku związanego z ustanowieniem odrębnej własności lokalu. Wspomniane związanie w 2007 r. było już wyłącznie formalne, ustawodawca bowiem stworzył inny instrument skutecznie zapewniający realizację uprawnienia przysługującego członkowi spółdzielni.

De lege lata określenie wzajemnego stosunku art. 49 ust. 2 i art. 49¹ u.s.m. jest problemem z zakresu wykładni prawa, którego rozstrzygnięcie wymaga zastosowania jednej z reguł kolizyjnych. Trzeba w związku z tym podkreślić, że oba przepisy są hierarchicznie równe sobie, żaden z nich nie jest przepisem szczególnym wobec drugiego, ponieważ ich zakresy pokrywają się, ale jeden z nich jest wcześniejszy. W takim wypadku należy zastosować regułę kolizyjną *lex posterior derogat legi priori*, zgodnie z którą, art. 49¹ jako *lex posterior* uchylił art. 49

ust. 2 u.s.m. W tej sytuacji należy przyjąć, że po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. członkowie spółdzielni i inne osoby uprawnione na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą dochodzić roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu wyłącznie w procesie, na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ i art. 49 ust. 1 u.s.m. Bezczynność spółdzielni, o której mowa w art. 49¹ u.s.m., oznacza sytuację, w której spółdzielnia nie podejmuje czynności wymienionych w art. 41 i 42 u.s.m., a nie toczy się postępowanie sądowe na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. W takim wypadku sąd, na żądanie osoby, której zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie (przeniesienie) odrębnej własności lokalu, orzeka, stosując m.in. art. 39-43 u.s.m.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ ust. 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.