

Uchwała z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 16/09

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Wojciech Katner

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Róży A. i Wiesława A. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "O.M." w P. o złożenie oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 kwietnia 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 13 stycznia 2009 r.:

„Czy ze względu na treść art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 973) prawomocne w dacie wejścia w życie tej ustawy i niezrealizowane uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowych o określeniu przedmiotu odrębnej własności, stanowią podstawę do realizacji przez członków spółdzielni lub inne osoby roszczeń, o których mowa w art. 17¹⁴ u.s.m., czy też roszczenia te są rozpatrywane w całości na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 125, poz. 973), a jeśli tak, czy oznacza to konieczność zmiany wcześniej podjętej prawomocnej uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności tak, by zostały spełnione wymogi określone w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w aktualnym brzmieniu?”

podjął uchwałę:

Roszczenie przewidziane w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.), zgłoszone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie 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 ze zm.), podlega rozpatrzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową według nowych zasad określonych w tej ustawie, chyba że na podstawie prawomocnej uchwały

zarządu spółdzielni, niespełniającej nowych wymagań, wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Uzasadnienie

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne powstało na tle wykładni art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 42 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.”) oraz art. 7 ust. 5 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 – dalej: „u.zm.u.s.m.” lub „ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r.”), określających sposób realizowania roszczenia o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalową.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest – na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez te osoby stosownych spłat.

Powodowie wystąpili z takim żądaniem w dniu 14 maja 2001 r. Pozwana Spółdzielnia, realizując żądanie nie tylko powodów, ale także innych członków spółdzielni podjęła w dniu 8 maja 2003 r. uchwałę, na podstawie której – zgodnie z art. 42 ust. 3 u.s.m. – wyodrębniona została własność lokali oraz nieruchomości obejmująca kilkanaście budynków wraz z działkami (tzw. nieruchomość wielobudynkowa). Powództwo o uchylenie tej uchwały zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 17 grudnia 2003 r., który stwierdził, że wyodrębnienie nieruchomości wielobudynkowej zgodne jest z art. 42 ust. 3 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w chwili podejmowania uchwały. Jest okolicznością bezsporną, że na podstawie tej uchwały ani pozwana Spółdzielnia, ani żadna z osób uprawnionych nie podjęły czynności zmierzających bezpośrednio do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

W sprawie, w której Sąd Okręgowy przedstawił zagadnienie prawne, Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 23 czerwca 2008 r. oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do ustanowienia i przeniesienia na rzecz powodów własności lokalu wraz z udziałem w szczegółowo opisanej nieruchomości jednobudynkowej, stwierdzając, że ewentualne uwzględnienie żądania powodów pozostawałoby w sprzeczności z prawomocną uchwałą Spółdzielni z dnia 8 maja 2003 r.

Wątpliwości prawne, które Sąd Okręgowy powziął przy rozpoznawaniu apelacji od tego wyroku wynikają z nowych uregulowań prawnych przyjętych w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r., która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 r. Zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. w brzmieniu nadanym tą ustawą, zasadą jest wydzielanie nieruchomości jednobudynkowej, natomiast nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Ponadto według art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. zgłoszone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie tej ustawy roszczenia przewidziane w art. 17¹⁴ u.s.m. są rozpatrywane na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.

Sąd Okręgowy podniósł, że można bronić prezentowanego w piśmiennictwie poglądu, iż nie ma podstaw do weryfikowania uchwał podjętych przez spółdzielnię przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., tj. przed dniem 31 lipca 2007 r., skoro są zgodne z ówczesnie obowiązującym prawem. Gramatyczna i celowościowa wykładnia art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. uzasadnia jednak – jak podkreślił – wniosek, że intencją ustawodawcy było objęcie działaniem znowelizowanej ustawy także procedur przekształceniowych wywołanych wnioskami spółdzielców, złożonymi przed dniem 31 lipca 2007 r. i do tego dnia niezakończonych umowami lub prawomocnymi orzeczeniami sądowymi przenoszącymi własność wyodrębnionych nieruchomości lokalowych. Powstaje jednak kwestia mocy prawnej podjętych wcześniej prawomocnych i zgodnych z ówczesnym prawem uchwał spółdzielczych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego wymaga nie tylko dokonania wykładni przepisów w nim powołanych, ale także odniesienia się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08 (OTK-A Zb.Urz. 2008, nr 10, poz. 181), stwierdzającego, że art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w

zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji. Wobec tego, że Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż art. 17¹⁴ u.s.m. traci moc dopiero po upływie 12 miesięcy od ogłoszenia sentencji wyroku w „Dzienniku Ustaw”, a więc dopiero z dniem 30 grudnia 2009 r., powstaje pytanie, czy przepis ten może obecnie stanowić podstawę realizowania roszczenia powodów.

Należy przyjąć, że wskutek odroczenia przez Trybunał wejścia w życie orzeczenia stwierdzającego niekonstytucyjność przepisu prawa, zakwestionowana norma prawa pozostaje w systemie prawa i ma zastosowanie do zdarzeń prawnych, zaistniałych w okresie poprzedzającym zakwestionowanie konstytucyjności art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Sądy mają więc, we wskazanym zakresie, obowiązek jej stosowania także w okresie biegu terminu, na który odroczone została utrata mocy obowiązującej niekonstytucyjnego przepisu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 125/07, OSNC 2008, nr 12, poz.138). Wniosek przeciwny prowadziłby do faktycznego podważenia kompetencji Trybunału Konstytucyjnego przewidzianej w art. 190 ust. 3 Konstytucji, u podstaw której legły ważne zasady i wartości wymagające ochrony, a w szczególności zasada ochrony praw nabytych oraz pewności prawa.

Przyjęte założenie uzasadnia potrzebę udzielenia odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne, skoro bowiem zgodnie z art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007 r. roszczenia, o których mowa w art. 17¹⁴ u.s.m., podlegają rozpatrzeniu na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., to aktualne staje się pytanie, jakie znaczenie z punktu widzenia reguł intertemporalnych ma art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. Na gruncie stanu faktycznego sprawy podlegającej rozpoznaniu pozostaje w szczególności do rozstrzygnięcia kwestia możliwości (konieczności) zmiany uchwały podjętej przez zarząd pozwanej Spółdzielni w celu jej przystosowania do nowego stanu prawnego określonego w art. 42 ust. 3 u.s.m., stanowiącym podstawę dochodzonego przez powodów roszczenia.

Zgodnie z art. 3 k.c., ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Zakaz retroakcji oznacza, że zdarzenia prawne powstałe pod rządą dawnego prawa należy oceniać według tego prawa, nie zaś według prawa

nowego. Zasada nieretroakcji nie wyjaśnia jednak kwestii, czy do stosunków prawnych już istniejących należy stosować stare, czy też nowe regulacje prawne. Kwestia ta rozstrzygana jest przy zastosowaniu zasady bezpośredniego działania ustawy nowej lub zasady dalszego działania ustawy dawnej, znajdujących swój wyraz w przepisach intertemporalnych zawartych w ustawach oraz w przepisach wprowadzających kodeks cywilny.

W doktrynie i judykaturze odróżnia się skutek retroaktywny od skutku retrospektywnego nowej regulacji prawnej. W pierwszym przypadku nowa ustawa ma zastosowanie do zdarzeń prawnych mających miejsce przed jej wejściem w życie, w drugim zaś nową ustawę stosuje się do stosunku prawnego, który powstał i trwa w następstwie zdarzenia prawnego zaistniałego w czasie obowiązywania starej ustawy. Innymi słowy, retrospektywność ustawy ma miejsce wtedy, gdy nowa ustawa jest stosowana, od chwili jej wejścia w życie do sytuacji „w toku” (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2002 r., III CZP 36/02, OSNC 2003, nr 4, poz. 45 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 223/03, nie publ.).

Brzmienie art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., który stanowi, że zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa m.in. w art. 17¹⁴ u.s.m., „niezrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, są rozpatrywane na podstawie niniejszej ustawy” wskazuje, że przepis ten nie wprowadza skutku retroaktywnego naruszającego zasadę *lex retro non agit*, lecz skutek retrospektywny, mający zastosowanie do stosunków prawnych o charakterze ciągłym lub złożonym. Wniosek przeciwny – zważywszy, że odstępstwo od zasady niedziałania prawa wstecz jest wyjątkiem – byłby usprawiedliwiony tylko w razie skonstruowania art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. według zasad techniki legislacyjnej stosowanej do przepisów nadających moc wsteczną ustawie lub jej części, przewidzianych w § 51 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. Nr 100, poz. 908), czego ustawodawca nie uczynił.

Należy uznać, że wynikający z art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. skutek retrospektywny nowej ustawy dotyczy nie tylko postępowania co do roszczeń zgłoszonych na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m., ale także – co do zasady – podstaw prawnych dla dokonywania przekształceń, a więc uchwał podjętych przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 42 u.s.m. w dawnym brzmieniu. Przyjęcie takiego

założenia powoduje, że nie traci sensu i znaczenia zawarty w art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. nakaz „rozpatrzenia na podstawie tej ustawy”, a więc zgodnie z nowymi uregulowaniami dotyczącymi możliwości tworzenia nieruchomości jednobudynkowych i wielobudynkowych, zgłoszonych wcześniej i niezrealizowanych roszczeń o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalową. Dotychczas niezrealizowane roszczenia, aby mogły być „rozpatrzone” według nowych reguł i wymagań muszą mieć oparcie w uchwałach spółdzielni podjętych w zgodzie z nowym brzmieniem art. 42 ust. 2 i 3 pkt 1 u.s.m. Oznacza to konieczność przystosowania do nowego stanu prawnego także prawomocnych uchwał spółdzielni podjętych przed nowelizacją tego przepisu, jeśli obecnie stanowiłyby – zważywszy na okoliczność, że jako przedmiot ustanawiania własności lokali wskazują nieruchomość wielobudynkową – przeszkodę w zrealizowaniu roszczenia o przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu w budynku stanowiącym wraz gruntem nieruchomość jednobudynkową.

Wspomniana w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawna zasada związania spółdzielni i jej członków prawomocnymi uchwałami, mającymi charakter wewnętrznych aktów normatywnych, nie może odnosić się do sytuacji, w których z woli ustawodawcy nową ustawę stosuje się do stosunku prawnego, powstałego w następstwie zdarzenia prawnego zaistniałego w czasie obowiązywania starej ustawy i trwającego po wejściu w życie nowego prawa. Przyjęcie stanowiska przeciwnego prowadziłoby do przekreślenia celu wynikającego z art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., którym jest zapewnienie możliwości dokończenia wszczętych pod rządą starej ustawy postępowań przekształceniowych, z uwzględnieniem nowych zasad określania w uchwałach spółdzielni przedmiotu odrębnej własności lokalowej.

Wobec tego, że art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. ma charakter retrospektywny, nie zaś retroaktywny, nie może on mieć zastosowania w sytuacji, w której na podstawie prawomocnej uchwały spółdzielni, zgodnie z żądaniem osób uprawnionych, przystąpiła do jej realizacji, dokonując czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Za przyjęciem takiego rozwiązania przemawiają zasady ochrony praw słusznie nabytych oraz równości osób uprawnionych do realizacji roszczeń przewidzianych w art. 17¹⁴ u.s.m. Osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę (dostatecznie ukształtowaną) prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia – na

zasadach określonych w takiej uchwale – działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku wszystkie prawa do wyodrębnionych lokali muszą być ukształtowane według tych samych zasad, określających m.in. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Mając zatem na względzie wyniki wykładni gramatycznej art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. oraz cel wprowadzonych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należało dojść do wniosku, że roszczenie przewidziane w art. 17¹⁴ u.s.m., zgłoszone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., podlega rozpatrzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową według nowych zasad określonych w tej ustawy, chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu spółdzielni, niespełniającej nowych wymagań, wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Z tych względów, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.