



Sygn. akt II CSK 515/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa J. S. i Ju. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej

„S.” w Ś.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 marca 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 marca 2010 r. Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „S.” w Ś. w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 7 grudnia 2009 r. w ten sposób, że oddalił powództwo J. S. i Ju. S., odstępując od obciążania powodów kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej oraz kosztami poniesionymi przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Pozwana zawarła dnia 20 lutego 2000 r. umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego o udzieleniu pomocy finansowej w formie kredytu na budowę lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku, przy czym umowa dotyczyła 39 lokali przydzielanych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego, a w budynku znaleźć się miało 47 lokali. Udzielony kredyt stanowił 70% planowanych kosztów inwestycji, a w umowie wskazana była konieczność posiadania przez spółdzielnię wkładu własnego w realizacji całej inwestycji. W aneksie do umowy z dnia 19 lipca 2001 r., w którym przesunięto termin zakończenia i rozliczenia inwestycji, pozwana Spółdzielnia została zobowiązana do dokumentowania nakładów ponoszonych na część inwestycji nie podlegającej finansowaniu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Po ukończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na jego użytkowanie Spółdzielnia uzyskała zgodę kredytodawcy na adaptacje poddasza w budynku, z zaznaczeniem, że lokale komercyjne miały być wyłączone spod finansowania udzielonym kredytem.

Dnia 13 czerwca 2002 r. strony zawarły umowę przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o pow. 34 m² położonego w wymienionym budynku w M., wybudowanym w 2002 r. Powodowie zobowiązali się wpłacić wkład budowlany w kwocie 90.365 złotych, jednorazowo w terminie do dnia 20 września 2002 r. Dnia 26 sierpnia 2008 r. zarząd pozwanej podjął uchwałę (nr 16/2008), w załączniku której określono prawa do lokalu powodów, jako ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a następnie pozwana wyraziła gotowość zawarcia z powodami umowy stanowiącej o odrębnej własności

lokalu nr 3 na rzecz powodów. Odmówili oni jednak podpisania aktu notarialnego przygotowanego dla tej umowy ze względu na umieszczenie w nim postanowienia o ich zgodzie na dobudowanie przez pozwaną dodatkowej kondygnacji budynku. Pismem z dnia 20 lutego 2009 r. powodowie wezwali pozwaną do wykonania umowy i ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu z pominięciem postanowienia dotyczącego wyrażenia ich zgody na nadbudowę budynku. W odpowiedzi pozwana poinformowała powodów o decyzji zarządu uchylającej uchwałę nr 16/2008.

Pozwem z dnia 11 marca 2009 r. powodowie wniesli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 3, położonego w budynku przy ul. L. 1 w M. oraz o przeniesieniu na rzecz powodów własności tego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której budynek został wzniesiony. Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w S. uwzględnił w całości powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu. Sąd pierwszej instancji zakwestionował legalność uchylenia uchwały nr 16/2008 zarządu pozwanej, uznał też w okolicznościach sprawy, że zakaz finansowania z kredytu pochodzącego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wynikający z art. 12¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej jako u.s.m.) nie dotyczy mieszkań wybudowanych bez użycia środków z tego kredytu. Podstawą prawną uwzględnienia powództwa był art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. i art. 49¹ u.s.m.

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanej Sąd drugiej instancji zajął odmienne stanowisko. Oddalając powództwo oparł się na ustalonym stanie faktycznym, uznając jednak, że ze względu na treść art. 12¹ ust. 2 u.s.m. wyłączona jest dopuszczalność przenoszenia własności lokalu mieszkalnego oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do takiego lokalu w całym budynku, chociażby tylko częściowo został on wybudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Zdaniem Sądu drugiej instancji przepis ten w brzmieniu ustalonym przez ustawę z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne,

ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 65, poz. 545, dalej jako ustawa zmieniająca z 2009 r.) kreuje zakaz czynności w nim opisanych w każdej sytuacji, gdy finansowanie budowy (inwestycji) następowało z jakimkolwiek udziałem funduszy tam wymienionych, a ustawa nie określa w żaden sposób progów udziału środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, warunkujących aktualizację zakazu, jak też na gruncie art. 12¹ ust. 2 u.s.m. brak jest podstaw do rozróżnienia statusu prawnego lokali ze względu na proporcję, w jakiej środki Funduszu pozostają do sumy kosztów inwestycji. Takiej konkluzji nie zmienia też dokonana przez Sąd pierwszej instancji wykładnia celowościowa art. 12¹ ust. 2 u.s.m. w obecnym brzmieniu, jak też korespondująca z tym przepisem regulacja zawarta w nieobowiązującym już art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm., dalej jako u.f.p.bud.mieszk.), zawierającym również przedmiotowy zakaz, powtórzony prawie w tym samym brzmieniu przez obowiązujący art. 15e ust. 2 tej ustawy. Na zmianę wykładni art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie wpłynął też, zdaniem Sądu Apelacyjnego art. 17 ust. 3 powołanej ustawy zmieniającej z 2009 r.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwą wykładnię i zastosowanie art. 12¹ ust. 2 u.s.m. na skutek przyjęcia, iż zakaz ustanawiania odrębnej własności lokali dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych, jeżeli choćby jeden z nich został wybudowany w budynku z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; ponadto błędną wykładnię i niezastosowanie art. 17 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy zmieniającej z 2009 r., a jednocześnie nietrafne zastosowanie art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. i uznanie, że przepis ten jest identyczny i skorelowany z treścią art. 12¹ ust. 2 u.s.m. Skarżący wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji pozwanej, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z zasądzeniem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest zasadna.

Na wstępie należy rozważyć zastosowanie w sprawie art. 12¹ ust. 2 u.s.m., porównując ten przepis z nieobowiązującym już art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., zastąpionym przez art. 15e tej ustawy. Jak trafnie zauważył Sąd drugiej instancji art. 12¹ ust. 2 u.s.m. stanowi wprost o niedopuszczalności przeniesienia przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego, jak i ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli miałyby to nastąpić w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu mającego źródło w środkach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Jest w sprawie bezsporne, że środki wspomnianego kredytu zostały wykorzystane do wybudowania budynku, w którym jest przedmiotowy lokal. Jednakże powołany art. 20 ust. 2 u.f.p.bud. mieszkaniowego, obowiązujący równolegle z art. 12¹ ust. 2 u.s.m., w czasie, którego dotyczy dochodzone roszczenie stanowił, że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu uzyskanego ze środków wspomnianego byłego już Funduszu nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zakaz, o którym mowa w tym przepisie był więc odniesiony do lokali mieszkalnych, wybudowanych z wykorzystaniem środków Funduszu, a nie do całego budynku. Treść tego przepisu była zatem inna, niż art. 12¹ ust. 1 u.s.m. i mają rację skarżący, że nie ma skorelowania ze sobą powołanych przepisów.

Różnica sformułowań została utrzymana także po nowelizacji u.f.p.bud.mieszk., ponieważ obowiązujący art. 15e ust. 2 tej ustawy zastąpił art. 20 ust. 2 i powtórzył treść poprzednika. W pierwotnym brzmieniu art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. (do 2004 r.) była mowa o lokalach mieszkalnych w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego brzmienie przepisów u.f.p.bud.mieszk. nie wspiera poglądu odmawiającego słuszności roszczeniu w niniejszej sprawie. Mając na uwadze cele obu ustaw, w których są zawarte powołane przepisy, podstawowe znaczenie odnośnie do możliwości prawnych wykorzystania środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc skorzystania z preferencyjnych warunków kredytowania

budownictwa mieszkaniowego ma regulacja prawna tego dotycząca, czyli ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje finansowania tego budownictwa ze środków pozaspółdzielczych, natomiast art. 12¹ ust. 2 u.s.m., znajdujący się w rozdziale o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego jest skierowany do organów spółdzielni w związku z przewidzianym w art. 12 tej ustawy prawem członka spółdzielni do żądania przekształcenia prawa do lokalu o charakterze lokatorskim w prawo własnościowe i możliwością wprowadzenia w statucie spółdzielni pewnych ograniczeń przeniesienia przez spółdzielnię własności lokali mieszkalnych (art. 12¹ ust. 1), w tym także, gdy lokale te są w budynku wybudowanym z udziałem środków wspomnianego Funduszu (art. 12¹ ust. 2).

Przepisu zawartego w art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie można zatem rozumieć dosłownie, jeśli się porówna treść tego przepisu z nieobowiązującym już art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., a także we wchodzącym w jego miejsce, obowiązującym art. 15e ust. 2 tej ustawy. Ostatni z powołanych przepisów jest istotny z uwagi na to, że ustawodawca wiedząc o różnicy sformułowań między art. 12¹ ust. 2 u.s.m. i poprzednikiem art. 15e ust. 2 u.f.p.bud.mieszk. zdecydował się jednak zachować dotychczasowe brzmienie w noweli tej ustawy dokonanej ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. (zmieniony w niej także art. 12¹ ust. 2 u.s.m. został tylko uzupełniony o kwestie nie mające w tej sprawie znaczenia). Nowy przepis (art. 15e ust. 2) został umieszczony w rozdziale 2a u.f.p.bud.mieszk., zatytułowanym „Kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego”. W ustawie nowelizującej z dnia 2 kwietnia 2009 r. znalazł się natomiast art. 17 ust. 3, mający charakter przepisu przejściowego, w którym utrzymując zakaz przekształceń prawa do lokalu mieszkalnego w razie wcześniejszego skorzystania z kredytu preferencyjnego, ustawodawca powtórzył sformułowanie o lokalach mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu takiego kredytu.

Kierując się zasadą racjonalnego ustawodawcy należy przyjąć, że odwoływanie się przy tworzeniu kolejnych nowych przepisów do pojęcia lokali mieszkalnych, a nie całych budynków wybudowanych z wykorzystaniem

wspomnianych środków kredytowych świadczy o decydującym znaczeniu dla zakazu wyodrębniania własności lub ustanawiania własnościowego prawa do lokalu, aby to nie budynek, a konkretne lokale mieszkalne zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, pochodzącego jak w niniejszej sprawie ze środków zlikwidowanego już Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Jeżeli zatem lokal mieszkalny nie został wybudowany z wykorzystaniem wymienionych środków finansowych, to nie ma przeszkód prawnych, aby mógł stać się odrębną własnością.

Do tożsamyh wniosków prowadzi także wykładnia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niezależnie bowiem od wykładni powołanych przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, także wykładnia art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie powinna prowadzić do odmiennych wniosków. Wprawdzie z brzmienia tego przepisu wynika, że chodzi w nim o budynek wybudowany z udziałem kredytu preferencyjnego, ale posłużenie się innymi metodami wykładni, niż tylko wykładnia językowa prowadzi do odmiennego rozumienia przepisu. Najpierw jednak należy stwierdzić, że wykładnia językowa ma podstawowe znaczenie dla rozumienia przepisów, ponieważ dla adresatów norm prawnych posłużenie się określonymi, zrozumiałymi dla nich wyrażeniami danego języka powinno oznaczać to, co zostało w tym języku wypowiedziane, a nie to, co stanowiąc normę prawną ustawodawca miał na myśli lub sobie wyobrażał, a czego wyrażnie nie sformułował. Jeżeli jednak zastosowanie wykładni językowej w dość oczywisty sposób prowadzi do wniosków nieracjonalnych, sprzecznych z celem aktu prawnego, w którym dany przepis się znajduje, albo odbiega poprzez użyte wyrażenia od uregulowania tożsamyh zdarzeń prawnych w innych obowiązujących w tym samym czasie aktów prawnych, to należy poprzez inne rodzaje wykładni prawa starać się doprowadzić do ujednolicenia rozumienia analizowanych przepisów, kierując się możliwym do ustalenia celem tych przepisów i zapewnieniem ochrony interesów osób, znajdujących się w okolicznościach zasługujących na ochronę.

W szczególności wykładnia prawa nie może prowadzić do oczywistej niesprawiedliwości i w imię niejasnych celów ekonomicznych i społecznych naruszać praw podmiotowych obywateli. Jeżeli do takiej niesprawiedliwości

proceedzi prosta wykładnia językowa przepisu, to należy próbować racjonalizować zastosowanie tego przepisu przez posłużenie się innymi rodzajami wykładni. Wielokrotnie było to wyjaśniane w orzecznictwie, którego podsumowanie stanowi uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 1 marca 2007 r. (III CZP 94/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95). Zwrócono w niej uwagę, że w okolicznościach, w których zawodzi zasada pierwszeństwa wykładni językowej nie zawsze jednak trzeba posłużyć się kolejno wszystkimi innymi rodzajami wykładni. Nie ma zwłaszcza potrzeby sięgania po dyrektywy celowościowe, jeśli już po zastosowaniu dyrektyw systemowych uda się uzyskać pożądany wynik wykładni, to znaczy ustalić znaczenie interpretowanej normy, pozbawiając ją cech absurdalności lub niesprawiedliwości. Jednakże zastosowanie wykładni, w której interpretujący odchodzi od sensu językowego przepisu musi być uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami.

Takie okoliczności występują przy ustalaniu znaczenia art. 12¹ ust. 2 u.s.m. w porównaniu z uprzednio powołanymi przepisami u.f.p.bud.mieszk. Zarówno wykładnia systemowa, jak i celowościowa tego przepisu przeczą twierdzeniom, że sformułowania zawartego w tym przepisie nie da się inaczej rozumieć, jak tylko tak, iż nawet jeśli tylko jeden lokal został wybudowany z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, to już obowiązuje ustanowiony nim zakaz przeniesienia przez spółdzielnię własności jakiegokolwiek lokalu oraz ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w takim budynku. Wykładnia systemowa wiąże się z wnioskami, jakie przyniosła wykładnia uprzednio obowiązującego art. 20 ust. 2, a obecnie art. 15e u.f.p.bud.mieszk. Przedstawioną argumentację wzmacnia jeszcze wykładnia historyczna art. 20 ust. 2 u.f.p.bud.mieszk., który w okresie od uchwalenia ustawy w 1995 r. do zmiany od 15 października 2004 r. stanowił o lokalach w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu przedmiotowego kredytu. Zmiana brzmienia tego przepisu po 15 października 2004 r., a następnie zastąpienie go od dnia 31 maja 2009 r. obowiązującym art. 15e u.f.p.bud.mieszk. wskazuje na zamiar ustawodawcy co do tego, że w sformułowanym zakazie chodzi tylko o lokale wybudowane z wykorzystaniem wspomnianych środków finansowych, a nie o całe budynki. Brak odpowiedniej zmiany brzmienia art. 12¹ ust. 2 u.s.m., która to ustawa nie dotyczy

w systemie prawa finansowania budownictwa mieszkalnego, a odnosi się tylko do spółdzielni mieszkaniowych nie może pozbawiać członków spółdzielni praw, które dla nich wynikają z innych ustaw, przedmiotowo dotyczących tych praw. Także posłużenie się wykładnią celowościową pozwala właściwie odczytać treść art. 12¹ ust. 2 u.s.m. Przyczyną wyłączenia prawa do przekształcenia lokatorskiego prawa w prawo o charakterze własnościowym do lokalu mieszkalnego na gruncie przepisów zarówno u.f.p.bud.mieszk. (art. 20 ust. 2, art. 15e ust. 2), jak i u.s.m. (art. 12¹ ust. 2) jest uniemożliwienie skorzystania z kredytu preferencyjnego osobom, które nie mają do niego tytułu przez to, że mieszkanie tzw. lokatorskie, zbudowane w znacznym stopniu dzięki środkom uzyskanym z tego kredytu chcą tanio uczynić swoją własnością lub przekształcić dotychczasowe prawo w prawo własnościowe. Cel takiego rozwiązania jest czytelny i zrozumiały. Jednak przestaje on występować, jeśli konkretne mieszkanie zostało wybudowane w całości za środki uzyskane przez inwestującą spółdzielnię mieszkaniową spoza kredytu, to znaczy z wkładu budowlanego wniesionego w całości przez zainteresowany podmiot i nastąpiło to zwłaszcza przed dokonaniem inwestycji, a nawet przed uzyskaniem przedmiotowego kredytu.

Tak więc, żadne inne względy, poza niefortunnym i niezmienionym brzmieniem art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie przemawiają za tym, żeby ten przepis tłumaczyć inaczej, niż wynika to z jego celu oraz z celu i usytuowania w systemie prawa powołanych przepisów u.f.p.bud.mieszk. To skłania do wniosku, że również art. 12¹ ust. 2 u.s.m. dotyczy tych lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane z kredytu pochodzącego ze środków finansowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a nie tylko znajdujących się w budynkach, wybudowanych z wykorzystaniem takich środków, chociaż wybudowanie tych lokali mieszkalnych sfinansowali w całości sami członkowie spółdzielni bez wykorzystania przedmiotowego kredytu. Do takich samych wniosków doszedł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 366/10. W tym stanie rzeczy nie można podzielić stanowiska prawnego Sądu Apelacyjnego zawartego w zaskarżonym wyroku.

To nie oznacza jednak przyznania słuszności żądaniom powodów. Z ustaleń w niniejszej sprawie nie wynika bowiem, czy lokal mieszkalny powodów, oznaczony

numerem 3, na pierwszym piętrze przedmiotowego budynku, co do którego umowa przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności tego lokalu była zawierana przez strony dnia 13 czerwca 2002 r., to znaczy wtedy, gdy budynek już stał, został wybudowany bez wykorzystania środków pochodzących z kredytu uzyskanego od Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę lokali mieszkalnych w tym budynku na podstawie umowy pozwanej Spółdzielni z Bankiem z dnia 23 lutego 2000 r. Powodowie byli zobowiązani do wpłacenia jednorazowo całego wkładu budowlanego do dnia 20 września 2002 r., a więc nie przed rozpoczęciem inwestycji oraz nie przed uzyskaniem kredytu od Banku. Tego wprowadzie nie wymagają powoływane w sprawie przepisy, ale to zapewne ułatwia ocenę przeznaczenia środków finansowych wpłacanych przez spółdzielców i przeznaczenia środków pochodzących z kredytu. W niniejszej sprawie występuje zatem istotna różnica z ustaleniami faktycznymi i prawnymi dokonanymi w sprawie przeciwko tej samej pozwanej Spółdzielni, rozstrzygniętej wyrokiem z dnia 26 stycznia 2011 r. sygn. akt II CSK 366/10.

Przyznając zatem słuszność twierdzeniom skarżących co do zasady, wymaga w niniejszej sprawie ustalenia, z jakich środków finansowych zbudowany został lokal nr 3, zwłaszcza, że jak wynika z ustaleń Sądu, aneksem do umowy pozwanej Spółdzielni z Bankiem z dnia 19 lipca 2001 r. zobowiązała się ona do dokumentowania nakładów ponoszonych na część inwestycji nie podlegającej finansowaniu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W szczególności z tych dokumentów powinno wynikać, czy powodowie spełniają warunki prawne do uzyskania prawa, o którego ustanowienie wystąpili pozwem w niniejszej sprawie. Tylko bowiem spełnienie przesłanek, o których stanowią powołane przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uprawnia do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pozwie, pomimo wybudowania budynku, jako takiego z wykorzystaniem na budowane w nim inne lokale mieszkalne środków pomocy finansowej w formie kredytów udzielanych na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Tylko wtedy osiągnięty zostanie cel tych przepisów oraz możliwy do zaspokojenia interes powodów, zasługujący na ochronę prawną.

Mając to na uwadze Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 108 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.