



Sygn. akt III CSK 66/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Alfreda K.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej " K." w K.
o stwierdzenie nieważności uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 grudnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 14 października 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powód Alfred K. domagał się stwierdzenia nieważności uchwały nr 35 z dnia 6 marca 2003 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w K. z powodu jej niezgodności z prawem, jak i naruszenia jego interesu prawnego. Uzasadniając żądanie wskazał, że zaskarżoną uchwałą podjętą na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana określiła przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości stanowiącej działkę nr 89/13. Od 6 stycznia 2000 r. jest on dzierżawcą części tej nieruchomości, zabudowanej budynkiem, w którym prowadzi działalność gospodarczą. Koszty budowy tego budynku w całości poniósł jego poprzednik prawny. Uchwała, z naruszeniem art. 42 ust. 2 powołanej ustawy, w brzmieniu obowiązującym na datę jej wyłożenia do wglądu, w opisie przedmiotu odrębnej własności lokalu nie uwzględnia lokali o innym przeznaczeniu, co narusza powołany przepis i prawa powoda. Brak powiadomienia o terminie i miejscu wyłożenia projektu uchwały do wglądu uniemożliwił mu zgłoszenie wniosku o wprowadzenie zmian. Wiedzę o podjęciu uchwały podjął dopiero w dniu 19 marca 2010 r. i z zachowaniem terminu z art. 43 ust. 5 ustawy zaskarżył uchwałę do Sądu.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa wskazując, że powód nie jest osobą, której, zgodnie z treścią art. 42 powołanej ustawy, przysługiwało roszczenie o przeniesienie własności lokalu; roszczenie takie nie przysługuje bowiem dzierżawcom nieruchomości, stąd też uchwała prawidłowo nie określała przedmiotu odrębnej własności lokalu powoda.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo wskazując, że zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uprawniony do żądania przeniesienia własności lokalu jest najemca, a nie dzierżawca i nie ma podstaw do rozszerzenia podmiotowego działania tego przepisu. Zaskarżona uchwała nie naruszała przeto praw powoda, tym samym powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 października 2010 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego dzieląc ustalenia faktyczne tego Sądu i jego argumentację prawną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na zarzucie naruszenia art. 43 ust. 1, art. 39 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym na dzień wyłożenia projektu zaskarżonej uchwały, to jest według stanu prawnego z dnia 9 grudnia 2002 r.) w związku z art. 694 k.c. i art. 43 ust. 5 tej ustawy, powód domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia również wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dniu wskazywanym przez skarżącego, to jest według stanu z dnia 9 grudnia 2002 r., w ust. 1 stanowił (zmiana dokonana przez art. 8 ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r., Dz. U. Nr 154, poz. 1802), że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty wymienionych w tym przepisie długów. Ust. 3 stanowił, że przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem spółdzielni, lub ponieśli je jego poprzednicy prawni. Po zmianie, z dniem 15 stycznia 2003 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 240, poz. 2058), m.in. przez skreślenie w tym artykule ust. 5 i po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03 (Dz. U. Nr 63, poz. 591) uznającego art. 39 ust. 1 za niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji, w zakresie

w jakim uzależniając realizację roszczenia od istnienia stosunku członkostwa wyłącza osoby, które nabyły to roszczenie na podstawie poprzednio obowiązującego przepisu, oraz po zmianie dokonanej z dniem 22 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 122, poz. 1024), powołany przepis przyznaje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub o przeniesienie własności lokalu najemcy lokalu użytkowego, nie wiążąc tego uprawnienia z członkostwem. Jak wynika z powyższego, mimo kilkukrotnych zmian przepisu, roszczenie (którego przysługiwanie danemu podmiotowi czyniło ten podmiot uprawnionym do uzyskania informacji o wyłożeniu do wglądu projektu uchwały i legitymowanym do składania wniosków dotyczących zmian uchwały, a w konsekwencji legitymowanym do zaskarżenia projektu takiej uchwały), ustawodawca przyznawał i przyznaje najemcom lokali (o innym przeznaczeniu, użytkowych).

Skarżący, powołując art. 694 k.c., który stanowi, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, wyrażał pogląd, że roszczenie, o którym mowa, przysługuje nadto dzierżawcom, a zatem i jemu.

Rozważając zasadność stanowiska powoda uwzględnić należy, że Sąd Najwyższy, zgodnie z treścią art. 398¹³ § 2 k.p.c. związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Zatem prawidłowość zastosowania prawa materialnego oceniać może tylko w granicach ustalonego stanu faktycznego i o tyle, o ile w ramach tej podstawy skarżący zarzucił naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sądy obu instancji, opartych na przedstawionej przez skarżącego umowie i zawartych w pozwie, niespornych między stronami, twierdzeniach, wynikało zaś, że powód w dniu 6 stycznia 2000 r. zawarł z pozwaną Spółdzielnią umowę dzierżawy terenu znajdującego się w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, o powierzchni 104 m², czynsz dzierżawny również został obliczony od powierzchni wydzierżawionego gruntu, 104 m². Z umowy zawartej przez strony nie wynikają dla powoda żadne prawa do budynku (lokalu) wzniesionego przez poprzedniego dzierżawcę gruntu. To grunt (prawo do gruntu) pozwana wydzierżawiła powodowi, a nie lokal, budynek.

Budynek wzniesiony przez dzierżawcę (osobę związaną węzłem obligacyjnym z wieczystym użytkownikiem, która prawo do władania gruntem wywodzi od użytkownika wieczystego) na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, stanowi własność wieczystego użytkownika (art. 235 k.c., por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 60/11, niepubl.). Nieruchomość budynkowa, podobnie jak i nieruchomość gruntowa, będąc rzeczą (art. 693 k.c.), może być przedmiotem dzierżawy, może też być przedmiotem najmu. Jednak dopiero istnienie między stronami umowy najmu lub dzierżawy budynku (lokalu) czyniłoby aktualne rozważania co do zasadności powództwa. Powód dowiódł wyłącznie jednej okoliczności, że jest dzierżawcą gruntu objętego wieczystym użytkowaniem, nie wykazał, że wiązała go ze Spółdzielnią umowa dotycząca lokalu, budynku, wzniesionego na użytkowaniu wieczystym. Również w skardze kasacyjnej nie podniesiono zarzutu naruszenia art. 65 k.c. przez wadliwą wykładnię umowy z dnia 6 stycznia 2000 r.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że dzierżawcy gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje, na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tym gruncie przez dzierżawcę. Tym samym powód nie był legitymowany do zaskarżenia uchwały.

Z przedstawionych zatem powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.