



Sygn. akt IV CSK 55/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa H. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "C." w G.

o nakazanie przyjęcia w poczet członków i przydział lokalu użytkowego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2007 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 12 lipca 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powódki kosztami
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódka H. K. domagała się w pozwie nakazania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „C.” przyjęcia jej w poczet członków i przydzielenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. C. 25, na warunkach własnościowego prawa do lokalu, z zaliczeniem na poczet wkładu budowlanego spłaconej przez nią kwoty kredytu inwestycyjnego z odsetkami, wydatkowanego na budowę tego lokalu. Twierdziła, że od 1991 r. zajmuje lokal na podstawie umowy najmu i była wielokrotnie zapewniana przez władze pozwanej, że zostanie przyjęta w poczet jej członków oraz otrzyma przydział lokalu na zasadzie spółdzielczego prawa własnościowego. Jako podstawę prawną żądania wskazała art. 39 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej jako usm).

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, że nie zachodzą przesłanki określone tym przepisem.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2005 r. oddalił powództwo w oparciu o następujące ustalenia.

Powódka wraz z mężem prowadziła do dnia 31 sierpnia 1992 r. działalność handlową w lokalu przy ulicy C. w G. na podstawie umowy agencyjnej zawartej w dniu 1 września 1989r. z Wojskową Centralą Handlową. Wojskowa Centrala Handlowa użytkowała ten lokal na podstawie umowy najmu z dnia 4 stycznia 1988 r., zawartej z pozwaną Spółdzielnią na czas nieokreślony. W dniu 17 października 1990 r. Wojskowe Przedsiębiorstwo Handlowe (dalej WPH) wezwało małżonków K. do uregulowania kwoty 25.371.633 zł z tytułu kredytu inwestycyjnego (17.772.871 zł) i opłat za lokal (7.598.762 zł) w terminie do 10 stycznia 1991 r.. Kwotę z tytułu kredytu uregulowali oni w okresie od 12 listopada 1990 r. do 4 stycznia 1991 r. na konto WPH. Pismem z dnia 14 maja 1991 r. WPH zwróciło się do pozwanej o wyrażenie zgody na modernizację lokalu, którą zamierzała prowadzić powódka jako agentka. W odpowiedzi pozwana poinformowała WPH, że projektowana modernizacja lokalu może nastąpić tylko w przypadku, gdy będzie wykonywana przez stronę umowy najmu. W związku z tym WPH zaproponowało pozwanej

rozwiązanie umowy najmu wskazując, iż nie widzi przeszkód, aby stroną umowy w jego miejsce była powódka. W dniu 1 października 1991 r. powódka i jej mąż zawarli z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem od dnia 1 września 1991 r. W 1998 r. doszło do konfliktu między stronami, gdyż najemcy nie przyjęli nowych warunków najmu, a następnie do procesu o eksmisję, w toku którego strony porozumiały się i zawarły umowę najmu lokalu na czas_nieokreślony ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 1998 r. Powódka nie jest członkiem pozwanej Spółdzielni, ale wpłaciła wkład i wielokrotnie występowała do zarządu o przyjęcie w poczet członków oraz domagała się zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

W tak ustalonym stanie sprawy Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie spełnia przesłanek z art. 39 ust. 1 usm ponieważ:

- dokonała wpłaty z tytułu kredytu inwestycyjnego na rzecz WPH a nie na rzecz pozwanej, która środki na ten cel uzyskała od WPH,
- nie jest członkiem Spółdzielni, co jednak ostatecznie nie wyłącza możliwości skorzystania przez nią z uprawnień określonych powołanym przepisem, pod warunkiem wszakże, że jako najemca spłaciłaby kredyt inwestycyjny na rzecz Spółdzielni, co jednak nie miało miejsca
- w stosunku z pozwaną nie jest następcą prawnym poprzedniego najemcy WPH
- nie wykazała, że uzyskała zapewnienie pozwanej o przyjęciu w poczet członków i przydzieleniu lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki, opartą na zarzucie błędnej wykładni art. 39 ust. 1 usm, dzieląc w pełni ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną przyjęte przez Sąd pierwszej instancji. Sąd ten wskazał, że właściwą podstawę dla oceny żądania powódki stanowi art. 39 ust. 3 usm w jego pierwotnym brzmieniu. Zgodnie z nim powódka, mimo braku członkostwa w Spółdzielni mogłaby się domagać przeniesienia na jej rzecz własności lokalu, gdyby jako najemca poniosła w pełnym zakresie nakłady na budowę tego lokalu. Powódka powoływała się zaś na dokonanie spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę lokalu na przełomie w lat 1990 do 1991 tj. bezspornie przed zawarciem umowy najmu. Tym samym zaakceptował pogląd Sądu Okręgowego co do wykładni omawianego przepisu, zgodnie z którym taka

splata powinna być dokonana przez najemcę a więc w czasie trwania stosunku najmu. Odmienne stanowisko prezentowane przez powódkę, wbrew jej przekonaniu – jak stwierdził - nie ma umocowania w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK-A 2004 r., nr 3, poz. 22), który w kwestii tej się nie wypowiadał. Nawiązując do alternatywnego wymogu poniesienia pełnych nakładów przez poprzednika najemcy stwierdził, że wobec niekwestionowanego faktu, że nakłady te w stosunku do Spółdzielni poniosło WPH, któremu sfinansowali je powódka i jej mąż, powódka mogłaby być uznana za następcę prawnego tego Przedsiębiorstwa w razie nabycia od niego roszczenia o przeniesienie prawa własności lub wejścia w ogół praw najemcy w jego miejsce. Pierwsza okoliczność nie była nawet przedmiotem twierdzeń faktycznych powódki, druga zaś - jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy - nie została przez nią wykazana. Wolą stron umowy najmu łączącej powódkę ze Spółdzielnią było bowiem nawiązanie nowego stosunku prawnego, a nie kontynuacja poprzednio istniejącego. W ocenie Sądu Apelacyjnego w tej sytuacji powódka nie mogła także żądać ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 39 ust. 1 usm w jego brzmieniu ustalonym ustawą z 19 grudnia 2002 r.(Dz.U. Nr 240, poz. 2058), gdyż przewidywał on wymóg członkostwa, którego nie spełnia.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego powódka zarzuciła naruszenie art. 39 usm przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że przepis ten:

1/ sprzed nowelizacji ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r., ma zastosowanie wyłącznie do osób, które w momencie pokrycia kosztów budowy lokalu miały status najemcy, zaś osoby, które pokryły koszty budowy, a status najemcy uzyskały później nie są objęte jego hipotezą, a nadto, że na jego podstawie możliwe jest tylko roszczenie o przeniesienie własności lokalu użytkowego, brak zaś możliwości żądania ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego;

2/ w brzmieniu obecnie obowiązującej ustawy, ma wyłącznie zastosowanie do osób, które już są członkami spółdzielni i domagają się ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu;

Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, bądź jego uchylenie

i orzeczenie co do istoty przez uwzględnienie powództwa i zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy ustanowienia na rzecz powódki spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Krąg osób uprawnionych na podstawie art. 39 ust. 3 usm w jego pierwotnym brzmieniu obejmował najemców lokali w nim wymienionych, którzy choćby nawet nie będąc członkami spółdzielni, ponieśli pełny koszt ich wybudowania. Uprawnionymi byli również najemcy, których poprzednicy prawni jako najemcy ponieśli w pełnym zakresie nakłady na budowę lokalu.

Celem wprowadzenia tego przepisu, do którego odwołał się między innymi Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, (OTK 2001 r., nr 4, poz. 87) było swojego rodzaju naprawienie szkody, jaką osoby te poniosły ze względu na restryktywne rozwiązania prawne sprzed 1990 r. Dość powszechnie praktykowane było wówczas budowanie lokali użytkowych w budynkach spółdzielczych ze środków pochodzących od określonych osób, które mimo, iż spółdzielnia otrzymywała od nich pokrycie pełnych kosztów budowy lokalu nie uzyskiwały w zamian ich własności, lecz stawały się na podstawie umowy ze spółdzielnią ich najemcami.

Prezentowany przez skarżącą pogląd co do rozumienia treści i znaczenia tego przepisu nie jest uzasadniony zarówno na płaszczyźnie językowej jak i funkcjonalnej. Argumenty obu tych rodzajów wykładni wskazują, że najemca, który sam nie pokrył kosztów budowy lokalu, może domagać się od spółdzielni przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, tylko jeżeli w stosunku ze spółdzielnią jest następcą prawnym najemcy, który nakłady te poczynił.

Z ustaleń faktycznych zaskarżonego wyroku wynika, że nakłady na sfinansowanie budowy przedmiotowego lokalu poniosło WPH. Bez znaczenia dla tego ustalenia, w kontekście unormowania art. 39 usm jest pochodzenie od powódki środków finansowych zapewniających WPH spełnienie tego świadczenia na rzecz Spółdzielni.

Równocześnie skarga nie zawiera właściwego tu zarzutu naruszenia art. 65 k.c. mogącego prowadzić do podważenia stanowiska wyrażonego przez sądy orzekające odnośnie do wykładni umowy najmu zawartej przez powódkę i jej męża

z pozwaną Spółdzielnią, zgodnie z którą wolą jej stron było nawiązanie nowego stosunku najmu, a nie kontynuacja poprzedniego, łączącego Spółdzielnię z WPH.

Powyższe względy są dostateczne i wystarczające dla uznania skargi za nieuzasadnioną. Dalsze jej zarzuty, z uwagi na brak związku z motywami zaskarżonego wyroku pozbawione są bowiem doniosłości prawnej wyrażającej się możliwym wpływem na treść rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego.

Powódka nie jest członkiem pozwanej Spółdzielni nie nabyła też – jak zostało to stwierdzone - na gruncie art. 39 ust. 3 w zw. z ust. 1 i 2 usm w jego pierwotnym brzmieniu roszczenia do Spółdzielni, co zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 pozwalałoby jej, mimo niespełnienia warunku członkostwa, dochodzić roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art. 39 ust. 1 usm w brzmieniu wprowadzonym ustawą zmieniającą z dnia 19 grudnia 2002 r. W następstwie uznania powołanym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego tego przepisu za niezgodny z Konstytucją RP, ustawodawca dokonując kolejnych zmian art. 39 usm odstąpił od zawężającego krąg podmiotowy uprawnionych, warunku członkostwa w spółdzielni, przy niezmienionym wymogu poniesienia przez najemcę lub jego poprzednika prawnego nakładów na budowę lokalu w pełnym zakresie.

Czyni to bezprzedmiotowym rozważanie kwestii wykładni art. 39 usm w jego obecnym brzmieniu, który w sprawie nie mógł znaleźć zastosowania, jak i w jego brzmieniu pierwotnym, pod kątem możliwości dochodzenia na jego podstawie żądania ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

O oddaleniu skargi kasacyjnej orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.