



Sygn. akt V CSK 129/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Bogusława D.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 marca 2012 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 16 listopada 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda Bogusława D. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 7 września 2010 r., oddalającego powództwo o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda prawa własności lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ul. L. 21.

Z bezspornych okoliczności faktycznych wynikało, że powód otrzymał w dniu 7 stycznia 1985 r. przydział mieszkania zakładowego, wydany przez Fabrykę Wyrobów Metalowych. Te przedsiębiorstwo państwowe zostało - po wcześniejszym skomunalizowaniu - przekształcone w dniu 25 października 1991 r. w jednoosobową spółkę Gminy T. o nazwie „Fabryka Wyrobów Metalowych - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Powód pozostawał najemcą lokalu położonego przy u.. 21/3.

W dniu 1 września 1997 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa kupiła notarialnie od Fabryki Wyrobów Metalowych – spółki z o.o. prawo wieczystego użytkowania części działek wpisanych do księgi wieczystej nr /.../ z prawem własności posadowionych na tych działkach budynków za cenę 3.118.697,69 zł. Pismem z dnia 3 września 1997 r. pozwana pouczyła powoda, że wstąpiła do umowy najmu w charakterze wynajmującego oraz pouczyła o możliwości nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (lokatorskiego albo własnościowego) na ogólnych zasadach. Powód nie skorzystał z tej oferty, wobec czego strony łączyła nadal umowa najmu i dopiero w dniu 9 sierpnia 2007 r. wniósł o przekształcenie prawa najmu w prawo własności lokalu na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m. Pozwana pismem z dnia 22 października 2007 r. nie zgodziła się na przekształcenie prawa, co spowodowało wniesienie przez powoda pozwu w dniu 3 listopada 2009 r.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego co do braku przesłanek roszczenia powoda z art. 48 ust. 1 u.s.m., ponieważ pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa nie przejęła lokalu mieszkalnego od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, tylko kupiła nieruchomość, na której znajdował się wynajmowany

przez powoda lokal, od spółki prawa handlowego, w której Skarb Państwa nie miał żadnego udziału. Zaaprobował również orzeczenie o kosztach, uznając że powodowi nie przysługuje preferencja określona w art. 49¹ u.s.m. (w brzmieniu przed dniem 30 grudnia 2009 r.).

Powód w skardze kasacyjnej wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i uwzględnienie powództwa albo przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżący powołał się na naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 32 Konstytucji przez nieuwzględnienie wyrażonej w nim zasady równości wobec prawa oraz art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez zakwestionowanie przewidzianego w nim uprawnienia najemcy.

Zaskarżony wyrok naruszył również – zdaniem powoda – art. 233 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez pominięcie części materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a także art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w odniesieniu do orzeczenia o kosztach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powołany w skardze kasacyjnej art. 32 Konstytucji stanowi, że wszyscy są równi wobec prawa i nikt nie może być dyskryminowany z jakiegokolwiek przyczyny. Nie wynika jednak z niego norma kreująca roszczenie powoda; normą taką jest przepis art. 48 ust. 1 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.”). Dyrektywa interpretacyjna, którą można wysnuć z art. 32 Konst., nie stanowi wszakże argumentu na rzecz dochodzonego roszczenia o przekształcenie prawa na zasadach preferencyjnych, w sytuacji w której zasadą jest ponoszenie pełnych kosztów przekształcenia lub nabycia prawa do mieszkania. Również Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., K. 64/07, uznając art. 48 ust. 3 u.s.m. za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konst., podkreślił, że ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, w której na status prawny określonej rzeczy ma wpływ osoba dysponująca tylko pochodnym prawem do rzeczy (tu: najemca) niż właściciel (OTK-A 2009, nr 7 poz. 10). Wynika stąd ogólna konkluzja, iż również art. 48 ust. 1 u.s.m. nie można interpretować dla najemcy korzystniej niż dla właściciela (spółdzielni mieszkaniowej). Przede wszystkim przepis ten należy wyklądać ściśle,

zgodnie z jego treścią, a wskazuje ona, że preferencja dla najemcy dotyczy tylko lokalu mieszkalnego, który został przejęty przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. W uzasadnieniu cyt. wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. Trybunał Konstytucyjny potwierdził, że obowiązek przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na najemcę własności lokalu dotyczy sytuacji, w której nabyła ona mieszkanie zakładowe bezpośrednio od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Pogląd ten jest zgodny z unormowaniem dokonany w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.). Przewidziany w niej obowiązek spółdzielni mieszkaniowej przydziału najemcy lokatorskiego prawa do lokalu dotyczył lokali przejętych przez spółdzielnię bezpośrednio od przedsiębiorstwa państwowego.

W rozpoznawanej sprawie bezspornie ustalono, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa nie przejęła lokalu powoda od podmiotów wymienionych w art. 48 ust. 1 u.s.m., tylko kupiła nieruchomość za cenę 3,1 mln zł od spółki prawa handlowego. Zasadnie więc oba Sądy uznały, że powodowi nie przysługuje dochodzone roszczenie.

Bezzasadne są również zarzuty procesowe skarżącego.

Powołanie się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. jest niedopuszczalne, ponieważ ustalenia faktyczne i ocena dowodów nie mogą być objęte zaskarżeniem kasacyjnym (art. 398³ § 3 k.p.c.). Istotny materiał dowodowy opierał się na niekwestionowanych dokumentach, stąd niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. Skarżący stara się - jak się wydaje - zasugerować, że po dokonanych przekształceniach spółkę prawa handlowego należy nadal traktować jako przedsiębiorstwo państwowe w rozumieniu art. 48 ust. 1 u.s.m. Sugestia ta jest pozbawiona podstaw prawnych.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia uchylonego art. 49¹ u.s.m., stwarzającego uprzywilejowanie uprawnionego najemcy w zakresie kosztów sądowych i kosztów procesu. Powód nie był jednak uprawnionym najemcą i nie

przysługiwało mu roszczenie z art. 48 ust. 1 u.s.m., nie miał więc zastosowania wobec niego art. 49¹ u.s.m.

Z przedstawionych przyczyn należało oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c.).