

Przydział mieszkania w budynku, który nie był własnością spółdzielni

Sąd Najwyższy stwierdził, że przydział członkowi spółdzielni mieszkania w budynku, który w momencie dokonania przydziału nie był własnością spółdzielni jest nieważny. W związku z tym osobie wynajmującej dotychczas lokal w tym budynku przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 48 SpółMieszkU.

Fabryka „S” w dniu 20.7.1990 r. zawarła z pozwaną spółdzielnią mieszkaniową umowę, na mocy której przekazała pozwanej budynki mieszkalne zasiedlone przez pracowników, natomiast pozwana zobowiązała się przyjąć pracowników Fabryki w poczet swoich członków „na zasadach spółdzielczych”. Umowa została zawarta pod warunkiem, że kompetentne organy ustanowią na rzecz pozwanej prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych przekazanymi budynkami mieszkalnymi. Powódka - *Joanna L.* zawarła z Fabryką „S” w 1974 r. umowę najmu dotyczącą jednego z mieszkań, pozwana przyjęła ją w poczet członków, zaś w dniu 27.12.1991 r. przydzieliła dotychczasowe mieszkanie zakładowe na warunkach lokatorskiego prawa lokatorskiego. Jednakże w 1996 r. z uwagi na znaczne zaległości w opłatach za mieszkanie rada nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu *Joanny L.* ze spółdzielni. Powódka nie odwołała się od uchwały o wykluczeniu, wobec czego Spółdzielnia wniosła do Sądu Rejonowego pozew o eksmisję *Joanny L.*, który został uwzględniony wyrokiem z 29.2.2000 r. Wyrok ten uprawomocnił się 30.1.2001 r. Sąd przyznał *Joannie L.* uprawnienie do lokalu socjalnego. Jednakże orzeczenie to nie zostało dotychczas wykonane, zaś *Joanna L.* twierdziła, że wszystkie zaległości zostały przez nią spłacone po zapadnięciu tego rozstrzygnięcia i nadal zajmuje przedmiotowy lokal. W 2000 r. doszło do zawarcia umowy notarialnej dotyczącej nieodpłatnego przekazania prawa własności do budynków, do których odnosiła się umowa z lipca 1991 r. „FSM” – następcą prawny Fabryki „S.”, przekazała nieodpłatnie na rzecz pozwanej Spółdzielni użytkowanie wieczyste gruntu bliżej opisanego w umowie oraz własność usytuowanych na nim budynków mieszkalnych, które przekazane zostały w posiadanie pozwanej na podstawie umowy z lipca 1990 r., natomiast pozwana zobowiązała się przyjąć w poczet swoich członków i dokonać na ich rzecz przydziałów zajmowanych lokali mieszkalnych.

Joanna L. – w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni - wносиła o nakazanie pozwanej, aby przyjęła ją w poczet swoich członków. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Natomiast Sąd Apelacyjny uznał, że dokonany przez pozwaną w maju 1991 r. przydział zajmowanego przez powódkę lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu był nieskuteczny, gdyż zarówno pod rządem obowiązującego wówczas Prawa spółdzielczego, jak i pod rządem obowiązującej obecnie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej jako: SpMieszkU), lokatorskie prawo do mieszkalnego może być ustanowione wyłącznie w budynkach będących własnością spółdzielni. Oznacza to, że powódka nadal zajmuje sporny lokal jako mieszkanie zakładowe, ponieważ umowa najmu tego lokalu nie została rozwiązana. Fakt przekazania budynków zakładowych w lipcu 1990 r. nie mógł spowodować ustania stosunku najmu, bowiem umowa ta zawarta została pod warunkiem uzyskania przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione były budynki, a warunek ten nigdy nie został spełniony. Tym samym powódka nadal pozostaje najemcą lokalu. Zgodnie z art. 48 SpMieszkU na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

1. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art. 9 i art. 10 ust. 2-4, 2. o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach określonych w art. 17(1) ust. 2-4 lub

3. przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w art. 12 ust. 1

Przy czym ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni. Zatem w razie nieodpłatnego przejęcia lokalu zakładowego przez spółdzielnię mieszkaniową dotychczasowemu najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Z powyższych względów Sąd Apelacyjny zmienił wyrok sądu I instancji i uwzględnił powództwo.

Spółdzielnia wniosła kasację do SN, który uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Stwierdzono, że nie można przyjmować, że sam fakt posiadania budynku przez pozwaną Spółdzielnię upoważniał ją do ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku będącym przedmiotem posiadania. Wskazywany przez skarżącą przepis art. 35 SpMieszkU przyznaje spółdzielniom mieszkaniowym roszczenie mające ułatwić uregulowanie sytuacji prawnej gruntów, w szczególności umożliwić im nabycie własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których budynki te są położone. Z przepisu tego nie można jednak wyprowadzić wniosku o dopuszczalności ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku znajdującym się jedynie w posiadaniu tej spółdzielni. Argument zaczerpnięty z praktyki, w której – według twierdzeń skarżącej – spółdzielnie przydzielały lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu w budynkach niebędących ich własnością – nie stanowi dyrektywy przepisów prawnych. Tym samym Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że przydzielenie powódce w maju 1991 r. spornego lokalu mieszkalnego nie mogło doprowadzić do ustanowienia na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu, skoro – według nie kwestionowanych ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku – nieodpłatne przekazanie pozwanej własności gruntu, na którym budynek ten został posadowiony, nastąpiło w trybie ustawy z 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), dopiero w dniu 27.12.2000 r.

W umowie przekazania zakładowych budynków mieszkalnych zawartej w dniu 27.12.2000 r. Spółdzielnia zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców mieszkań w poczet swoich członków i dokonać na ich rzecz przydziałów zajmowanych lokali mieszkalnych z równoczesnych zaliczeniem kaucji mieszkaniowych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. W tym stanie rzeczy zarzut skarżącej, że powódka swoim zwinionym zachowaniem daje podstawy do odmowy przyjęcia jej w poczet członków, nie może odnieść zamierzonego skutku, bowiem zasadność roszczenia powódki o przyjęcie w poczet członków jest jedynie uzależnione od ustalenia, czy zachowała ona status najemcy spornego lokalu. Sąd Apelacyjny udzielił na postawione pytanie odpowiedzi twierdzącej, przyjmując, że na mocy umowy z 27.12.2000 r. doszło tylko do zmiany osoby wynajmującego (art. 678 KC). Poza zakresem rozważań Sądu Najwyższego pozostał jednak okoliczność, że wyrokiem Sądu Rejonowego orzeczono eksmisję powódki z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta wymagała natomiast rozważenia i zajęcia stanowiska, czy przy uwzględnieniu podstawy faktycznej tego wyroku można było przyjąć, że powódka zachowała status najemcy spornego lokalu. Kwestia ta nie była w ogóle przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego, konieczne stało się więc uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.