

Małgorzata Wrzołek-Romańczuk

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 6 lutego 1996 r. III CZP 4

Palestra 40/7-8(463-464), 253-258

1996

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

GŁOSY

■ Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 6 lutego 1996 r.

III CZP 4/96*

Teza głosowanej uchwały brzmi:

Spółdzielnia mieszkaniowa – po podjęciu uchwały przez właściwy organ i po dokonaniu rozliczeń – może przenieść na członka prawo użytkowania wieczystego działki oraz własność wzniesionych na niej części budynku, także przed zakończeniem budowy.

I. Głosowana uchwała Sądu Najwyższego ma istotne znaczenie dla finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. W praktyce nadal znaczna część inwestycji w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego jest realizowana przez spółdzielnie mieszkaniowe. Finansowanie przedsięwzięć tego typu wiąże się z wieloma problemami wynikającymi m.in. z ograniczeń w wykorzystaniu kredytu hipotecznego. Mimo bowiem faktycznej dominacji spółdzielni w realizacji inwestycji mieszkaniowych, banki podchodzą z dużą rezerwą do konstrukcji spółdzielczego prawa do lokalu lub do domu jednorodzinnego w fazie przed tzw. przewłaszczeniem, jako ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości przysługującej spółdzielni. Często banki wprost odmawiają udzielenia kredytu, dla którego zabezpieczeniem byłaby hipoteka ustanowiona na spółdzielczym prawie do lokalu lub domu jednorodzinnego. Tę formę zabezpieczenia banki uznają za niewystarczającą i niepewną.

Stąd podstawowego znaczenia nabiera kwestia jak najwcześniejszego przeniesienia na członków prawa do domu (lokalu) wraz z prawem do działki i zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości. Szerokie możliwości w tej materii otwiera głosowana uchwała Sądu Najwyższego.

II. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy przeprowadził wnikliwą analizę dopuszczalności przeniesienia na członków własności niewykończonych domów i praw do działek z punktu widzenia przepisów prawa spółdzielczego, kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Stanowisko SN i argumentację należy w pełni podzielić.

* OSN 1996, z. 4, poz. 58.

Spośród rozważań SN zawartych w uzasadnieniu uchwały szczególne znaczenie mają te, które odnoszą się bezpośrednio do wykładni przepisu art. 235 § 1 pr. spółdz., normującego warunki przeniesienia na członków własności domów wraz z prawami do działek. Stosownie do tego przepisu przeniesienie wymienionych praw może nastąpić:

- po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy,
- ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych,
- wniesieniu przez członków tych wkładów, bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów.

Natomiast słusznie podkreślił Sąd Najwyższy, że omawiany przepis nie uzależnia dopuszczalności przeniesienia praw do domu i działki od zakończenia budowy. Trafnie też Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, dając temu wyraz w tezie orzeczenia, na konieczność uprzedniego podjęcia stosownej uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni. Według bowiem art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Do czasu zaś przeniesienia praw na członków, to spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem praw, odnoszących się do nieruchomości, uprawnionym do rozporządzania tymi prawami. Powzięcie wskazanej uchwały jest również pośrednio wyrazem przeprowadzenia w spółdzielni rozliczeń kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów przypadających na poszczególnych członków, a więc spełnienia się przesłanek określonych w art. 235 § 1 pr. spółdz.

W uzasadnieniu głosowanej uchwały Sąd Najwyższy odwołał się do przewidzianej w art. 113 § 1 pkt 3 pr. spółdz. możliwości likwidacji spółdzielni wskutek zgodnych uchwał walnego zgromadzenia, podjętych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących zgromadzeniach i do wiążącej się z likwidacją możliwości rozporządzania majątkiem w sposób przewidziany w art. 235 pr. spółdz. także przed zakończeniem budowy. Należy jednak zwrócić uwagę, że likwidacja, o ile nie następuje po zakończeniu zadania inwestycyjnego, jest zdarzeniem nadzwyczajnym, a nie związanym z normalnym tokiem działania spółdzielni, które wymusza nieco odmiennie zasady postępowania. W tej sytuacji rozporządzenie majątkiem likwidowanej spółdzielni może nastąpić w sposób przyjęty w uchwale walnego zgromadzenia, m.in. w analogiczny do przewidzianego w art. 235 § 1 pr. spółdz.

Dla uzasadnienia poglądu wyrażonego w tezie, SN odwołał się także do możliwości „przekształcenia” się spółdzielni utworzonej do budowy domów jednorodzinnych w dowolnym momencie – w inną spółdzielnię, np. mającą na celu jedynie udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich domów jednorodzinnych (art. 204 § 2 pkt 3

Prawa spółdzielczego). Niezależnie od tego, że aktualnie jest to bardzo rzadka forma działania spółdzielni mieszkaniowych, także w tym przypadku mamy do czynienia z sytuacją wyjątkową prowadzącą do istotnej zmiany przedmiotu działania spółdzielni.

III. Sąd Najwyższy nie analizował przedstawionego mu zagadnienia prawnego z punktu widzenia przepisów Prawa budowlanego¹. Sięgnięcie do tych przepisów wydaje się zaś celowe dla skorelowania wyników wykładni.

W art. 3 Prawa budowlanego, zawierającym „słowniczek” pojęć używanych w tej ustawie, zdefiniowano pojęcie obiektu budowlanego (art. 3 pkt 1). Do tej kategorii zalicza się m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Z kolei, zgodnie z art. 3 pkt 3, przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Ta ustawowa definicja przyjęta w prawie budowlanym, powinna stanowić ważną wskazówkę interpretacyjną dla ustalenia znaczenia terminu „dom”, występującego w art. 235 § 1 pr. spółdz. „Dom” można bowiem z pewnością uznać za jeden z rodzajów budynków. Wskazany przepis mówi zaś o przeniesieniu na członków własności przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Pogląd wyrażony w głosowanej uchwale zasługuje zatem na pełną aprobatę przy założeniu, że przeniesienie własności będzie dotyczyło właśnie „domu”, w wyżej podanym znaczeniu, a nie jedynie „części budynku” lub nakładów na budowę domu jednorodzinnego w stadium, które nie pozwala jeszcze na stwierdzenie wybudowania domu. Pojęcie „części budynku” jest zresztą nieostre. Posługiwanie się nim mogłoby więc stwarzać dodatkowe trudności interpretacyjne.

Przy takim założeniu, w odniesieniu do stanu faktycznego na tle którego przedstawiono Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne, nie było podstaw do przeniesienia prawa własności domu wraz z prawem do działki, gdyż – jak wynika z uzasadnienia uchwały – w dacie zawierania umowy przeniesienia własności nakładów i użytkowania wieczystego dom był w stanie surowym otwartym, nie był nakryty, zbudowane było tylko jedno piętro. Taki stan zaawansowania inwestycji trudno określić jako wybudowanie domu.

IV. Gdy chodzi o inne przepisy Prawa budowlanego, dla omawianego zagadnienia istotne są te, które pozwalają na ustalenie momentu zakończenia budowy.

Prawo budowlane nie reguluje wprost kwestii momentu zakończenia budowy w sensie techniczno-prawnym². Niemniej jednak analiza przepisów pozwala przyjąć, że o zakończeniu budowy w rozumieniu tej ustawy można mówić tylko wówczas, gdy będzie ona w stadium,

w którym w stosunku do budowy legalnej przewiduje się zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wystąpienie z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Z art. 55 pr. bud. wynika, że uzyskanie zezwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest możliwe m.in. w sytuacji, gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, czyli np. mimo niewykonania części robót wykończeniowych. Wówczas w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może nastąpić określenie terminu wykonania tych robót. Z kolei zgodnie z art. 59 pr. bud. dopuszczalne jest wyrażenie zgody na użytkowanie obiektu budowlanego, mimo niewykonania wszystkich prac wykończeniowych i innych robót budowlanych związanych z obiektem, ale tylko wówczas, gdy prace były prowadzone zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz w pozwoleniu na budowę, a teren budowy został uporządkowany.

Komentatorzy Prawa budowlanego podkreślają, iż pozwolenie na użytkowanie takiego obiektu będzie wydane tylko wówczas, gdy do zakończenia budowy pozostały do wykonania jedynie stosunkowo niewielkie prace. Muszą być natomiast wykonane wszelkie przewidziane instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska³.

Zarówno z przytoczonych, jak i z innych przepisów Prawa budowlanego nie wynika zakaz przenoszenia na członków spółdzielni mieszkaniowej praw do działek i prawa własności domów przed zakończeniem budowy. Co więcej, przytoczone przepisy pozwalają nawet na użytkowanie obiektu budowlanego przed zakończeniem budowy. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę, że przeniesienie na członków omawianych praw przed zakończeniem budowy będzie oznaczać, że wszystkie obowiązki związane z zakończeniem budowy muszą być realizowane albo w ramach spółdzielni do czasu jej likwidacji, albo będą obciążać byłych członków. To drugie rozwiązanie może rodzić problemy praktyczne związane z nadzorem i synchronizacją prac przy realizacji obiektów przeznaczonych do wspólnego użytku, przy uporządkowaniu terenu przyległego do budowy oraz wykonywaniu urządzeń służących ochronie środowiska. Wydaje się, że tych trudności organizacyjnych pozwoliłoby uniknąć przyjęcie w statucie spółdzielni zasady lub możliwości przenoszenia na członków prawa własności domów wybudowanych w stanie surowym, a więc przed całkowitym zakończeniem inwestycji, tym bardziej że taki stan zaawansowania inwestycji spełnia oczekiwania banków przez stworzenie podstawy dla udzielania kredytów na wykończenia poszczególnych domów. Przy takim stanie zaawansowania inwestycji możliwe jest też w miarę precyzyjne ustalenie i rozliczenie kosztów urządzeń przewidzianych do wspólnego użytku.

Z uwagi na to, że termin „stan surowy” ma charakter pozaprawny, celowe byłoby sprecyzowanie w statucie, jakie elementy stan ten obejmuje. W odniesieniu do całej inwestycji powinny być to przede wszystkim elementy wymagane w przepisach Prawa budowlanego do sformułowania zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, czyli poza wskazanymi już wyżej, takie jak doprowadzenie do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także ewentualnie ulicy, sąsiednich nieruchomości i budynków, właściwe zagospodarowanie terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu (obiektów) jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania. Gdy zaś chodzi o same domy (lub lokale) na stan surowy powinny składać się takie elementy jak pokrycie dachem, tynki wewnętrzne, okna, drzwi wewnętrzne oraz doprowadzenie wszystkich koniecznych instalacji.

V. Do poglądu uznającego dopuszczalność przeniesienia na członków własności domów niewykończonych wraz z prawami do działek można by zgłosić jedno zastrzeżenie. Otóż, zgodnie z literalnym brzmieniem art. 232 § 3 pr. spółdz. prawo do domu jednorodzinnego staje się prawem zbywalnym dopiero po zamieszkaniu w nim członka. Wobec tego można by twierdzić, że przeniesienie na członków prawa własności domów niewykończonych, w stanie nie pozwalającym jeszcze na zamieszkanie, stanowiłoby obejście przepisu art. 232 § 3 pr. spółdz. Wprawdzie bowiem Sąd Najwyższy przyjął, m.in. w uchwale z 4 marca 1994 roku III CZP 14/94⁴, że nabycie przez członka prawa do domu jednorodzinnego następuje w wyniku specyficznej umowy przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na członka własności domu jednorodzinnego z prawem do działki, w ramach realizacji jego uprawnień płynących z członkostwa i obowiązków spółdzielni, a nie na podstawie umowy kupna–sprzedaży, to jednak uzyskanie przez członka prawa własności domu jeszcze niewykończonego oznaczałoby brak ograniczeń w zbywaniu tego prawa. Zważywszy jednak uzasadnione przypuszczenie, że wymóg zamieszkania w domu jest po prostu skutkiem przeoczenia ustawodawcy⁵ (w odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu wymóg ten został zniesiony w 1991 roku) przedstawione zastrzeżenie nie miałoby istotnego znaczenia.

VI. W konkluzji należy jeszcze raz podkreślić znaczenie głosowanej uchwały zawierającej wykładnię przepisów związanych z przenoszeniem własności domów wybudowanych w spółdzielni mieszkaniowej, która to wykładnia uwzględnia warunki realizacji inwestycji w gospodarce rynkowej. Kierunek wykładni przyjętej w uchwale – z uwzględnieniem zastrzeżenia co do rozumienia terminu „dom”, jakim operuje art. 235 § 1 pr. spółdz. – zasługuje na pełną aprobatę. Przy uwzględnieniu tego zastrzeżenia w tezie uchwały powinna być mowa o przenie-

sieniu własności domu lub budynku niewykończonego, a nie o przeniesieniu jego części. Proponowane brzmienie tezy przybliżyłoby wykładnię przepisu art. 235 § 1 pr. spółdz. do jego literalnego brzmienia.

Z uwagi na treść art. 237 pr. spółdz. pogląd wyrażony w głosowanej uchwale nie ogranicza się jedynie do budowy domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej, ale odnosi się także do budowy lokali w domach mieszkalnych budowanych w celu ustanowienia na rzecz członków własności lokali w tych domach. Stosownie do art. 237 pr. spółdz. przepisy art. 232 i n. pr. spółdz., a więc m.in. art. 235 § 1 pr. spółdz., stosuje się także do wypadku budowy w spółdzielni mieszkaniowej lokali w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach. W szczególności nie ma więc przeszkód do przenoszenia prawa własności lokali w stanie surowym zamkniętym w opisanym wyżej rozumieniu, pozwalającym w pełni na przyjęcie, iż doszło do wybudowania lokalu mieszkalnego, jako wydzielonego trwałymi ścianami w obrębie budynku zespołu izb (łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi), służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Małgorzata Wrzolek-Romańczuk

Przypisy:

¹ Ustawa z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 89, poz. 414), zwana dalej pr. bud.

² Por. B. Bodziony, R. Dziwiński, P. Gniadzik: *Nowe prawo budowlane z komentarzem*, Jaktorów 1994, s. 115.

³ Op. cit. s. 126 i n.

⁴ OSN 1994, z. 11, poz. 202.

⁵ Por. J. Ignatowicz: *Hipoteka na spółdzielczych prawach do lokali*, PiP 1992, z. 7, s. 29.