

Sygn. akt I ACa 659/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna (spr.) SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2012 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa T. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 listopada 2009 r., sygn. akt I C 343/09

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.517 (cztery tysiące pięćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym.

Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 659/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 08 kwietnia 2009 r. powód T. L. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest ww. budynek oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 8 czerwca 1998 r. zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Z kolei w dniu 02 sierpnia 2007 r. złożył wniosek o przeniesienie na jego rzecz prawa własności ww. lokalu wraz z prawem współwłasności nieruchomości gruntowej związanej z tym lokalem. W efekcie tego w dniu 09 stycznia 2008 r. został poinformowany przez członka zarządu Spółdzielni, iż w celu dokonania przeniesienia własności lokalu należy tytułem uzupełnienia wkładu wpłacić na rzecz Spółdzielni kwotę 890,27 zł oraz o tym, że zawarcia umowy przeniesienia własności należy się spodziewać w drugim (trzecim) kwartale 2008 r. Pozwana pismem z 19 grudnia 2008 r. poinformowała powoda, iż zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na przeniesienie własności mieszkania przy ul. (...) albowiem w chwili zawarcia umowy najmu budynek, w którym znajduje się lokal, stanowił już własność Spółdzielni.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powiększonych o zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że z treści na którym powód opiera swoje żądanie, wynika, iż z uprawnień zawartych w powyższym przepisie może skorzystać jedynie najemca lokalu zakładowego bądź też jego osoba bliska. Ponadto wskazała, iż T. L. stał się najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy zawartej z pozwaną Spółdzielnią w dniu 08 czerwca 1998 r. na skutek złożonego wniosku o zamianę mieszkań. Wobec powyższego, zdaniem pozwanej, powód nie był najemcą przedmiotowego lokalu przy ul. (...), kiedy lokal ten miał status lokalu zakładowego, dlatego też brak jest możliwości ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności przedmiotowego lokalu na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2009 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. do złożenia oświadczenia woli, o przeniesieniu na rzecz powoda T. L. prawa własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w klatce schodowej numer 1a, na pierwszym piętrze o powierzchni użytkowej 86,12m², składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, toalety i kuchni, wraz ze związanym z prawem własności tego lokalu udziałem wynoszącym (...) w częściach i urządzeniach wspólnych budynku, położonego w S., przy ulicy (...) i w prawie własności działek gruntu, jednej o numerze (...), nr obrębu ewidencyjnego (...) o pow. 595,00 m², i drugiej o nr (...), nr obrębu ewidencyjnego (...) o pow. 219 m², dla których Sąd Rejonowy S. P. i. Z. w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), oraz ustanowienia odrębnej własności opisanego wyżej lokalu mieszkalnego; przyznał powodowi od pozwanej kwotę 8.805 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 08 czerwca 1998 r. powód T. L. zawarł z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 86,12 m². Wraz z najemcą do wspólnego zamieszkania uprawniony został jego ojciec - R. L., matka - E. L., siostra - A. L. oraz babcia - M. L.. Z treści powyższej umowy (§ 3 ust. 1) wynika, iż najemca (powód) przed objęciem w używanie mieszkania, zobowiązał się wpłacić na konto Wynajmującego (pозwanej) kwotę 5.000 zł na zabezpieczenie utrzymania mieszkania w należytych stanie oraz pokrywać koszt urządzeń techniczno-sanitarnych. W § 3 ust. 2 wskazano, iż po ustaniu stosunku najmu wynajmujący dokona rozliczenia wpłaconych kwot.

Poprzednio niniejszy lokal wynajmowali rodzice powoda: E. i R. L., którzy prawo do niniejszego lokalu uzyskali poprzez zamianę mieszkań z K. B..

Przedmiotowy lokal mieści się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w S., położonym na działce nr (...) o powierzchni 595 m oraz na działce nr (...) o powierzchni 219 m² i wiąże się z nim udział wynoszący (...) w częściach i urządzeniach wspólnych budynku.

W dniu 27 lipca 1998 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. uzyskała nieodpłatnie od Zespołu Elektrowni (...) Spółki akcyjnej w N. wieczyste użytkowanie ww. działek oraz, prawa własności położonego na nich budynku nr (...).

Wnioskiem z 02 sierpnia 2007 r. T. L., jako członek Spółdzielni, wniósł do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W odpowiedzi na złożony wniosek pozwana Spółdzielnia poinformowała powoda, iż w celu przeniesienia własności przedmiotowego lokalu musi on dopłacić z tytułu uzupełnienia wkładu i rozliczenia się ze Spółdzielnią oraz z tytułu innych zaległości kwotę 890,26 zł. Ponadto powód został poinformowany o tym, że zawarcia umowy przeniesienia własności należy się spodziewać w drugim (trzecim) kwartale 2008 r. Pozwana wskazała również wysokości opłat notarialnych, jakie powód będzie musiał ponieść przy zawarciu umowy.

Powód uiścił wskazaną przez Spółdzielnię kwotę 890,26 zł. Poza tym w dniu zawarcia umowy najmu uiścił na rzecz pozwanej kaucję w kwocie 5.000 zł tytułem zabezpieczenia utrzymania mieszkania w należytym stanie.

W dniu 14 listopada 2008 r. T. L. zwrócił się do pozwanej o podanie przyczyn niedotrzymania przez nią terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności oraz o podanie przybliżonego terminu załatwienia przedmiotowej sprawy, jak również zaznaczył, iż wyliczona przez Spółdzielnię kwota dotycząca wykupu gruntu została przez niego wpłacona w dniu 29 stycznia 2008 r. w kasie Spółdzielni.

Pozwana pismem z 19 grudnia 2008 r. poinformowała powoda, iż zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na przeniesienie własności mieszkania przy ul. (...) albowiem w chwili zawarcia umowy najmu budynek, w którym znajduje się lokal, stanowił własność Spółdzielni, zaś zgodnie z treścią art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo żądania przeniesienia własności przysługuje jedynie najemcom mieszkań zakładowych, a takiego przymiotu lokal powoda już nie posiada, dlatego też Spółdzielnia pozostawiła wniosek T. L. bez nadania mu biegu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie zastosowała się do wezwania powoda do wskazania terminu zawarcia umowy przeniesienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji po przytoczeniu treści art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m) wyjaśnił, że warunki nabycia własności przez najemców lokali mieszkalnych są obecnie określone w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powód - T. L. spełnił wszystkie przesłanki niezbędne do zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu. Powód jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 04 czerwca 1998 r. Nie ulega również wątpliwości, iż pozwana Spółdzielnia stała się właścicielem budynku, w którym znajduje się powyższy lokal oraz wieczystym użytkownikiem działek, na których znajduje się przedmiotowy budynek w dniu 27 lipca 1998 r. Z przedłożonego przez pozwaną do akt wypisu aktu notarialnego wynika bezspornie, że powyższe nieruchomości uzyskała na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia własności budynków mieszkalnych i wieczystego użytkowania gruntu zawartej z Zespołem Elektrowni (...) spółką akcyjną w N.. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w dacie zawarcia z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku (...) przy ul. (...) w S. (08 czerwca 1998 r.), Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. nie miała prawa własności do powyższego budynku, które nabyła dopiero 27 lipca 1998 r., jednak to w ocenie Sądu nie pozbawia powoda prawa nabycia własności tego lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego istotnym jest, że w chwili wniesienia przez powoda wniosku o przeniesienie na niego prawa własności spornego lokalu w dniu 2 lutego 2007 r., pozwana Spółdzielnia była już właścicielem budynku, w którym znajduje się niniejszy lokal.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że z treści pism stron postępowania przedłożonych do akt sprawy wynika, iż powód dokonał wpłaty kwoty 890,26 zł na rzecz Spółdzielni z tytułu uzupełnienia wkładu i rozliczenia się z pozwaną oraz, jak to określiła pozwana, z tytułu innych zaległości. Poza tym z treści umowy najmu wynika, iż powód dokonał również wpłaty na rzecz pozwanej kaucji w wysokości 5.000 zł tytułem zabezpieczenia utrzymania mieszkania w

należytem stanie oraz pokrycia kosztów urządzeń techniczno - sanitarnych, którą to kwotę Spółdzielnia zobowiązana jest rozliczyć po ustaniu stosunku najmu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż powód wywiązał się z obowiązku spłaty zobowiązań na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m., a także spełnił pozostałe przesłanki konieczne do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu zawarte w tym przepisie, dlatego też Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie pozwana przegrała proces w całości, co zgodnie ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu, normowaną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. skutkowało zasądzeniem od niej na rzecz strony przeciwnej kwoty 8.805 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji złożyła pozwana, zaskarżając go w całości.

Pozwana podniosła zarzut naruszenia art. 48 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię i błędne zastosowanie, poprzez przyjęcie, że powodowi T. L. przysługiwało żądanie zawarcia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) umowy przeniesienia własności lokalu przy ulicy (...), wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że Sąd Okręgowy zastosował art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach, który został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07.

Zdaniem apelującej Sąd pierwszej instancji dokonał także błędnej wykładni i niewłaściwie zastosował art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Według pozwanej problemem na gruncie tego przepisu jest to, czy najemcą uprawnionym jest każdy nominalny najemca danego lokalu, który kiedyś był lokalem zakładowym, czy tylko ten, który był najemcą lokalu zakładowego lub jego osoba bliska. W ocenie apelującej kierując się argumentami wykładni celowościowej i systemowej stwierdzić należy, że z uprawnień zawartych w cytowanym przepisie skorzystać mogą jedynie najemcy lokalu zakładowego bądź też jego osoba bliska. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby najemca spoza kręgu najemców dawnych lokali zakładowych był profitentem tego przepisu, skoro spółdzielnia w ramach swojej działalności statutowej może wynajmować swoje lokale na zasadach przez siebie ustalonych zarówno osobom trzecim, jak i swoim członkom. Według pozwanej trudno znaleźć społeczno - gospodarcze lub motywowane racjami sprawiedliwego uwłaszczeniu osób na byłym majątku państwowym (sensu largo) argumenty dla takiego szerokiego ujmowania uprawnionych najemców.

W ocenie pozwanej Sąd I instancji błędnie uznał, iż powodowi T. L. przysługiwało żądanie zawarcia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) umowy przeniesienia własności lokalu przy ulicy (...), czego wynikiem stało się niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie przez Sąd art. 48 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w konsekwencji uwzględnienie wytoczonego powództwa.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2010 roku, sygn. akt I ACa 98/10 Sąd Apelacyjny w Szczecinie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 12.700 złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana wniosła skargę kasacyjną.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 czerwca 2012 r. sygn. akt II CSK 578/10 uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 24 marca 2010 r., sygn. akt I ACa 98/10 i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbytecznym ponowne ich przytaczanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 listopada 1998 r., I PKN 339/98, OSNAP 1999/24/776 oraz z dnia 22 lutego 2010 r., I UK 233/09, lex nr 585720 i z dnia 24 września 2009 r., II PK 58/09, Lex nr 558303).

Przed przejściem do oceny zasadności zarzutów i wniosków apelacji pozwanej przypomnieć należy, że zgodnie z brzmieniem art. 398²⁰ k.p.c. Sąd któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie „wykładni prawa” powinno być rozumiane wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa materialnego i procesowego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2012 r. sygn. akt II CSK 578/10 rozważając problem zastosowania przepisu, art. 48 ust. 1 u.s.m. wyraził wiążący w niniejszej sprawie pogląd, zgodnie z którym, po 27 lipca 2009 r. art. 48 ust. 1 u.s.m., zawiera nie tylko kompletną normę prawną regulującą prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego przejętego przez spółdzielnię odpłatnie, ale także normę określającą w sposób wyczerpujący zarówno podstawę prawną, jak i przesłanki finansowe dochodzenia przez najemcę roszczenia w przypadku nieodpłatnego przejęcia lokalu.

Sąd Najwyższy uznał, że zastosowana przez Sąd Apelacyjny wykładnia art. 48 ust. 1 u.s.m. nie znajduje podstaw w brzmieniu tego przepisu. Pozostaje też w sprzeczności z jego wykładnią ustaloną w praktyce sądowej po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z 15 lipca 2009 r., K 64/07, i ostatecznie zaakceptowaną przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 14 lutego 2012 r., P 17/10. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny wyroku 15 lipca 2009r., K 64/07 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110, Dz.U Nr 117, poz. 988), w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji, w systemie prawnym pozostał art. 48 ust. 1 u.s.m., który w pkt 1 i 2 określa przesłanki finansowe warunkujące dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności zajmowanego lokalu. Stosownie do tego przepisu, na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1) oraz w przypadku, gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie - wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku (pkt 2). Po derogacji art. 48 ust. 3 u.s.m. sądy przyjęły, że z art. 48 ust. 1 u.s.m. nadal wynikają dwie normy prawne. Przepis ten zawiera już nie tylko kompletną normę prawną regulującą prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego przejętego przez spółdzielnię odpłatnie, ale także normę określającą w sposób wyczerpujący zarówno podstawę prawną, jak i przesłanki finansowe dochodzenia przez najemcę roszczenia w przypadku nieodpłatnego przejęcia lokalu. W przypadku tej drugiej normy art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. ogranicza świadczenie najemcy na rzecz spółdzielni tylko do spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, ale nadal umożliwia dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu, który został nieodpłatnie przejęty przez spółdzielnię mieszkaniową (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 93; z 29 września 2010 r., V CSK 49/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 47; z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 251/10, LEX nr 898267). W efekcie, po 27 lipca 2009 r. w związku z brakiem interwencji ustawodawcy i przyjętą wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m., przesłanki umożliwiające najemcy realizację roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w budynku uprzednio nieodpłatnie przejętym przez spółdzielnię okazały się liberalniejsze niż przed wydaniem tego

wyroku. Wyrokiem z 14 lutego 2012 r., P 17/10 (Dz.U. 2012, poz. 201) Trybunał Konstytucyjny uznając unormowanie z art. 48 ust. 1 u.s.m. za niekonstytucyjne - na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji - orzekł, że przepis ten straci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2009 roku poglądy co do tego, że art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. ogranicza świadczenie najemcy na rzecz spółdzielni tylko do spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu i nadal umożliwia dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu, który został nieodpłatnie przejęty przez spółdzielnię mieszkaniową, wiąże sądy niższych instancji, rozpoznające przedmiotową sprawę.

Przystępując do rozważań w przedmiocie zasadności zarzutów podniesionych przez pozwaną, przypomnieć należy, że art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest przepisem ogólnym, przyznającym najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem (nabyciem) przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, roszczenie w stosunku do spółdzielni o zawarcie umowy przeniesienia własności zajmowanego lokalu. Przepis ten przyznaje roszczenie najemcy zarówno w przypadku odpłatnego, jak i nieodpłatnego przejęcia zajmowanego przez niego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Świadczy o tym literalne brzmienie tego przepisu, które nie daje podstaw do ograniczenia jego zastosowania tylko do odpłatnego albo nieodpłatnego rodzaju przejęcia. Art. 48 ust. 1 ustawy w pkt 1 i 2 określa przesłanki finansowe, których spełnienie warunkuje dochodzenie przez najemcę przyznanego mu roszczenia. Przesłanka wskazana w art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy, tj. spłata zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, ma zastosowanie w sytuacji zarówno odpłatnego, jak i nieodpłatnego przejęcia lokalu. Natomiast art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy ma charakter szczegółowy i odnosi się tylko do przypadku odpłatnego przejęcia lokalu. Świadczy o tym brzmienie pkt 2, który in fine podkreśla swoje zastosowanie tylko do przypadku: „jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie”.

Po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. o sygn. K 64/07, w związku z brakiem niezbędnej interwencji ustawodawcy, ukształtowała się jednolita linia orzecznicza, że w związku z literalnym brzmieniem art. 48 ust. 1 ustawy – mimo derogacji art. 48 ust. 3 nadal możliwe jest dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu, który został nieodpłatnie przejęty przez spółdzielnię mieszkaniową. Judykatura uznała bowiem, że w obecnym stanie prawnym art. 48 ust. 1 ustawy zawiera już nie tylko kompletną normę prawną regulującą prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego przejętego przez spółdzielnię odpłatnie, ale także normę określającą w sposób wyczerpujący zarówno podstawę prawną, jak i przesłanki finansowe dochodzenia przez najemcę roszczenia w przypadku nieodpłatnego przejęcia lokalu. (tak wyroki Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 292/09, OSNC nr 6/2010, poz. 93; z 29 września 2010 r., sygn. akt V CSK 49/10, OSNC nr 4/2011, poz. 47; z 9 grudnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 251/10, Lex nr 898267; z 16 listopada 2011 r., sygn. akt V CSK 524/10, Lex nr 1001346; wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 10 listopada 2009 r., sygn. akt I ACa 445/09, Lex nr 551998 i 18 grudnia 2009 r., sygn. akt I ACa 618/09, niepubl.).

W wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. P 17/10) Trybunał Konstytucyjny orzekł jednakże o niekonstytucyjności przepisu art. 48 ust. 1 ustawy w zakresie w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Zdaniem Trybunału, przyznanie przez art. 48 ust. 1 ustawy uprawnienia najemcy do żądania przeniesienia własności zajmowanego mieszkania jedynie po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu stanowi ingerencję w konstytucyjne prawo spółdzielni mieszkaniowej do rozporządzania rzeczą, przez pozbawienie jej możliwości swobodnego zachowania własności należącego do spółdzielni lokalu mieszkalnego. Choć taka ingerencja jest – zdaniem Trybunału - zasadniczo dopuszczalna, to wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności przez spółdzielnię, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona. Nie może mieć charakteru arbitralnego. Uzależnienie zaś przez art. 48 ust. 1 ustawy dochodzenia

przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności zajmowanego lokalu, nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową, jedynie od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, wywołuje zasadnicze zastrzeżenia. Trybunał podkreślił, że ustawodawca pierwotnie nie przewidywał, aby spłata zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu była jedynym obowiązkiem najemcy, dochodzącego od spółdzielni przeniesienia własności nieodpłatnie przejętego lokalu. Taki stan rzeczy powstał na skutek niezapewnienia przez ustawodawcę należytego ładu legislacyjnego po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny wyroku o sygn. K 64/07.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy kwestia powyższa nie miała jednakże istotnego znaczenia. Zważyć bowiem należało, że art. 48 ust. 1 ustawy przewidując jednolite przesłanki finansowe dochodzenia roszczenia o przeniesienie własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię, nie określa w sposób precyzyjny kręgu uprawnionych najemców. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie powinno budzić wątpliwości, że celem ustawodawcy było przyznanie uprawnień tylko szczególnej grupie najemców, którzy w związku z przejęciem zajmowanych lokali stali się podmiotem stosunku najmu ze spółdzielnią mieszkaniową bez swojej woli, a także osobom bliskim tym najemcom (zob. art. 48 ust. 2 ustawy).

Choć literalne brzmienie przepisu art. 48 ust. 1 nie rozstrzyga, czy znajduje on zastosowanie tylko do najemców, którzy mieszkanie zakładowe zajmowali już w chwili jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową, czy także do osób, które stosunek najmu lokalu nawiązały po jego przejęciu to racjonalne przesłanki nakazują przyjmować, że chodzi jedynie o najemców, którzy zajmowali lokal w chwili przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową. Interpretację odwołującą się do samego tylko brzmienia przytoczonego przepisu podważa także zestawienie tego przepisu z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), przyznającym dotychczasowym – i tylko dotychczasowym – najemcom lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach roszczenie wobec spółdzielni o dokonanie na ich rzecz przydziału tych lokali i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tych lokali. Od dnia 31 lipca 2007 r. art. 9 ust. 2 ustawy jest jedynym przepisem regulującym ustanawianie przez spółdzielnię na rzecz najemców lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach spółdzielczego lokatorskiego prawa do tych lokali. Skoro w stanie prawnym obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa lokatorskiego - nieporównanie słabszego od własności lokalu - jest uzależnione od bycia najemcą już w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię, to tym bardziej bycie najemcą już w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię należy uznać za przesłankę przewidzianego w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. roszczenia o przeniesienie na rzecz najemcy własności lokalu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 czerwca 2010 r. (sygn. II CSK 51/10, LEX nr 654030) argumentu na rzecz wykładni uzależniającej wspomniane roszczenie od tego, aby wnioskodawca był najemcą lokalu nie tylko w chwili składania wniosku, ale i przed przejęciem lokalu przez spółdzielnię, dostarcza także art. 48 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, elementem rozliczeń związanych z przeniesieniem na najemcę przez spółdzielnię własności lokalu są kaucje, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. Uwzględniając, że przepisy art. 7 ust. 3 i art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. weszły w życie wraz ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), chodzi tu o kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1987 r. nr 30, poz. 165 ze zm.), a więc przed przejęciem lokali przez spółdzielnię.

Za powyższą wykładnią przemawiają także względy natury konstytucyjnej. Skutkiem zastosowania art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest – o czym była już mowa - nasuwające zastrzeżenia co do zgodności z normami konstytucyjnymi nieekwiwalentne uwłaszczenie na cudzym mieniu prywatnym. Wykładnia taka zatem, o tyle, o ile prowadzi do zacieśnienia zastosowania art. 48 ustawy, zasługuje na aprobatę z punktu widzenia standardów konstytucyjnych.

Podkreślić należy, że wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. P 17/10) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie tam wskazanym w części I wyroku traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że zastosował w niniejszej sprawie art. 190 ust. 3 Konstytucji, który pozwala sądowi konstytucyjnemu na określenie innego niż dzień ogłoszenia wyroku terminu utraty mocy obowiązującej aktu normatywnego. O skorzystaniu z takiej możliwości Trybunał rozstrzyga po stwierdzeniu, że natychmiastowa derogacja przepisu spowodowałaby naruszenie określonych norm, zasad i wartości konstytucyjnych, co z kolei mogłoby prowadzić do wtórnej niekonstytucyjności o dotkliwych społecznych skutkach (zob. wyroki TK: z 16 stycznia 2007 r., sygn. U 5/06, OTK ZU nr 1/A/2007, poz. 3; z 13 marca 2007 r., sygn. K 8/07, OTK ZU nr 3/A/2007, poz. 26; z 17 grudnia 2008 r., sygn. P 16/08, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 181). Mechanizm określony w art. 190 ust. 3 Konstytucji został przewidziany przez ustrojodawcę w celu złagodzenia konfliktów między konstytucyjnymi wartościami, których w inny sposób nie można uniknąć w wysoce sformalizowanym procesie hierarchicznej kontroli norm.

Trybunał wskazał, że o zastosowaniu odroczenia w niniejszej sprawie zdecydowały przede wszystkim następujące względy: Po pierwsze, skutkiem natychmiastowej derogacji zakwestionowanego przepisu byłoby pozbawienie zainteresowanych najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Powstałaby zatem luka w prawie. Tymczasem Trybunał nie zakwestionował samej możliwości uzyskiwania przez najemców prawa własności zajmowanych lokali, a jedynie sytuację, gdy następowało to w rzeczywistości pod tytułem darmym, bez żadnego świadczenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Trybunał podkreśla raz jeszcze, że dopuszczalne jest określanie preferencyjnych, tj. niższych od cen rynkowych, warunków finansowych nabywania przez najemców dawnych mieszkań zakładowych własności lokali przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o ile warunki te są racjonalne i obiektywnie uzasadnione. Po drugie, dotychczasowe następstwa stosowania zaskarżonego przepisu są w znacznej mierze nieodwracalne, w szczególności te związane z dokonanymi już przekształceniami w zakresie podmiotowych stosunków własnościowych. Na skutek obowiązywania art. 48 ust. 1 u.s.m. wielu najemców uzyskało prawo własności zajmowanych lokali zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Przepis ten w obecnym brzmieniu obowiązuje od 31 lipca 2007 r., a rozpatrywanej w niniejszej sprawie znaczenie normatywne uzyskał w związku z brakiem interwencji ustawodawcy po ogłoszeniu wyroku Trybunału o sygn. K 64/07, czyli 27 lipca 2009 r. Oddziaływanie tego przepisu na wzajemne prawa i obowiązki najemców oraz spółdzielni mieszkaniowych było w tym czasie doniosłe.

Z uwagi na art. 48 ust. 1 u.s.m. niektóre spółdzielnie mieszkaniowe „dobrowolnie” zawierały z najemcami umowy o przeniesienie własności lokali. Natomiast jeśli spółdzielnie odmawiały przeniesienia własności dawnych mieszkań zakładowych, najemcy często występowali na drogę sądową. W takiej sytuacji sądy zachowywały się na ogół dwojako. W wielu przypadkach zawieszaly postępowanie i w związku z wątpliwościami konstytucyjnymi kierowały sprawy do Trybunału Konstytucyjnego. Takich spraw do Trybunału wpłynęło już kilkadziesiąt. Jednakże pod wpływem konsekwentnej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, opowiadającej się za literalną wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m., część sądów powszechnych uwzględniała roszczenia najemców, mimo wątpliwości co do konstytucyjności podstawy ich roszczenia, które podnosił również Sąd Najwyższy (zob. wyrok SN z 23 czerwca 2010 r., sygn. akt II CSK 51/10, OSNC-ZD nr 4/2010, poz. 122).

Przewidziana w art. 190 ust. 4 Konstytucji możliwość wzruszania prawomocnych orzeczeń sądowych, które zapadły na podstawie przepisu uznanego za niekonstytucyjny, prowadziłaby w tej sytuacji do trudnych do zaakceptowania skutków z punktu widzenia aksjologii Konstytucji. Najemcy, uzyskując własność lokali, działali w zaufaniu do litery prawa oraz na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych. Po uzyskaniu własności lokalu mogli w dobrej wierze swobodnie nim rozporządzać lub podejmować inne czynności prawne lub faktyczne w przekonaniu, że są pełnoprawnymi właścicielami lokalu. Dlatego możliwość wzruszenia licznych prawomocnych orzeczeń sądowych o tak doniosłych skutkach społeczno-majątkowych naruszałaby zasadę bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa, która stanowi trzon art. 2 Konstytucji. Wejście w życie wyroku z dniem ogłoszenia pozostawałoby również w sprzeczności z zasadą stabilności prawomocnych orzeczeń sądowych. Po trzecie, Trybunał wziął również pod uwagę fakt, że wiele spraw o przeniesienie własności dawnych mieszkań zakładowych pozostaje nadal w toku postępowań sądowych. Zasada ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa nakazuje, aby derogacja przepisów stosowanych przez dłuższy czas i na taką skalę nie była dla ich

adresatów zaskoczeniem (zob. wyrok TK o sygn. P 16/08). Trybunał uznał, że usunięcie zaskarżonego przepisu z systemu prawnego musi być poprzedzone stosownym okresem odroczenia utraty jego mocy obowiązującej, w trakcie którego przepis ten nadal będzie znajdował zastosowanie. Wprowadzając nowe przepisy, ustawodawca powinien w sposób przemyślany ukształtować postanowienia intertemporalne, aby możliwe było zminimalizowanie negatywnych następstw działania przepisów uznanych za niekonstytucyjne. Ponadto ustawodawca powinien ukształtować reżim prawny dotyczący osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu. Trybunał nie dysponuje tego rodzaju możliwościami.

W związku z powyższym tylko odroczenie terminu utraty mocy obowiązującej zaskarżonego przepisu pozwala na ochronę słusznych interesów uczestników obrotu prawnego oraz pozwala uniknąć naruszenia konstytucyjnej zasady bezpieczeństwa prawnego. Zarazem podstawowym następstwem niniejszego wyroku powinna być niezwłoczna zmiana zakwestionowanego przepisu, której niestety zabrakło po wydaniu wyroku Trybunału o sygn. K 64/07. Uwzględniając złożoność rozważanego problemu prawnego, Trybunał pozostawił ustawodawcy dwanaście miesięcy na dokonanie odpowiednich zmian, co nie wyklucza jednak możliwości szybszego działania. Stan niekonstytucyjności powinien bowiem zostać usunięty tak szybko, jak jest to tylko możliwe. Dlatego też Trybunał wraz z wydaniem wyroku skierował postanowienie sygnalizacyjne do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie konieczności podjęcia stosownych działań legislacyjnych mających na celu uregulowanie uprawnień najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Zgodnie z utrwalonym poglądem prawnym Trybunału Konstytucyjnego, jeżeli ustawodawca zmieni prawo przed upływem terminu odroczenia, to zmiana ta ma swoje źródło w derogacji dokonanej przez ustawodawcę, a nie przez Trybunał, dlatego nie znajduje zastosowania art. 190 ust. 4 Konstytucji (zob. wyrok TK z 16 lutego 2010 r., sygn. P 16/09, OTK ZU nr 2/A/2010, poz. 12 oraz powołane tam orzecznictwo). Racjonalny ustawodawca, kierując się zasadą bezpieczeństwa prawnego, powinien przed upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku dokonać odpowiednich zmian. Do czasu upływu tego terminu lub wcześniejszej zmiany zaskarżonego przepisu działaniem ustawodawcy, przepis ten nadal znajduje zastosowanie. Zarazem Trybunał podziela pogląd, że zaskarżony przepis powinien być wykładany ściśle, zgodnie z jego celem, którym jest przyznanie roszczenia o przeniesienie własności dawnego lokalu zakładowego tylko tym osobom (oraz ich bliskim), które w stosunku najmu pozostawały już w chwili przejścia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową (zob. wyrok Sądu Najwyższego o sygn. akt II CSK 51/10).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwana Spółdzielnia przejęła sporny lokal w dniu 27 lipca 1998 roku.

W sprawie bezspornym był fakt, że pozwana w dniu 8 czerwca 1998 roku zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku położonym w S. przy ul. (...).

Skoro zatem, w chwili przejścia dawnego lokalu zakładowego lokalu przez pozwaną Spółdzielnię powód pozostawał w stosunku najmu, (jak również był nim w momencie składania przedmiotowego wniosku), to w świetle powyższych wywodów prawnych oznacza to, że powodowi przysługuje roszczenie o przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Ponadto istotnym jest, że powód nie zalega z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Wbrew argumentacji pozwanej, okoliczność, że powód nie zawarł umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. z dotychczasowym przedsiębiorcą Zespołem Elekrowni (...) spółką akcyjną w N., lecz z pozwaną, nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem przesłanką dochodzenia przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności dawnego lokalu zakładowego jest pozostawanie w stosunku najmu w chwili przejścia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, nie zaś zawarcie umowy najmu z dotychczasowym przedsiębiorcą. W realiach sprawy nie budził wątpliwości fakt, że w dacie zawarcia umowy najmu z powodem, pozwana spółdzielnia nie legitymowała się własnością budynku, w którym znajduje się sporny lokal, powyższa okoliczność, jak słusznie wskazuje Sąd I instancji nie pozbawia powoda prawa nabycia własności tego lokalu, skoro w chwili wniesienia przez powoda wniosku

o przeniesienie na niego prawa własności spornego lokalu pozwana była już właścicielem budynku, w którym znajduje się lokal zajmowany przez powoda.

Z przedstawionych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił jako bezzasadną.

Na podstawie art. 98 k.p.c. oraz art. 108 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.517 złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 r. ze zm.), mając na uwadze, że w świetle art. 25 k.p.c. sprawdzenie podanej w pozwie wartości przedmiotu sporu, na etapie postępowania apelacyjnego, było niedopuszczalne.

SSA W. Kaźmierska SSA M. Sawicka SSA H. Zarzeczna