



Sygn. akt IV CSK 251/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSA Jan Kremer (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wiesławy R., Wioletty R., Beaty R. – W., Joanny R. i
Magdaleny R.

przeciwko Międzyosiedlowej Spółdzielni Mieszkaniowej M. w L.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 grudnia 2010 r.,

skargi kasacyjnej powódki Wiesławy R.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 2 grudnia 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 30 czerwca 2008 r. powodowie Jan R. i Wiesława R. wniesli o zobowiązanie pozwanej Międzyosiedlowej Spółdzielni Mieszkaniowej w L. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powodów odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 maja 2009 r. oddalił powództwo i nie obciążył powodów kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód Jan R. na podstawie decyzji nr 39/86 o przydziale mieszkania z dnia 1 sierpnia 1986 r., wydanej przez Zakłady Metalurgiczne w L., wstąpił w stosunek najmu lokalu nr 39 położonego w budynku przy ulicy H. [...] w L., o powierzchni użytkowej 68,04 m². W mieszkaniu tym zamieszkał wspólnie z żoną, powódką Wiesławą R.

Notarialną umową z dnia 27 lipca 1995 r. pozwana Międzyosiedlowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w L. nabyła nieodpłatnie od Zakładów Przemysłu Ciągnikowego „U.” w W. prawo użytkowania i współużytkowania wieczystego działek gruntu oraz własności i współwłasności posadowionych na nich budynków, stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, objęte księgami wieczystymi KW nr [...],[...] ... w tym budynek mieszkalny przy ulicy H. [...] w L.

Opracowany przez Zarząd pozwanej Spółdzielni projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni był wyłożony w jej siedzibie od dnia 4 sierpnia 2003 r. Ostatecznie uchwałę nr 16/2003 określającą przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w obrębie nieruchomości w L. przy ulicy H. [...] zarząd pozwanej Spółdzielni podjął w dniu 18 sierpnia 2003 r. Przedmiotowa uchwała została doręczona mieszkańcom, w tym powodowi. Już po jej podjęciu, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 grudnia 2005 r. pozwana Spółdzielnia nabyła od Skarbu Państwa prawo własności

gruntów, poprzednio pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, na których posadowione są stanowiące własność pozwanej budynki mieszkalne.

W dniu 6 sierpnia 2007 r. powodowie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o przekształcenie przysługującego im prawa najmu lokalu mieszkalnego nr 39 przy ulicy H. [...] w L. w prawo odrębnej własności lokalu. W odpowiedzi pozwana Spółdzielnia poinformowała powodów o możliwości przeniesienia na ich rzecz prawa własności zajmowanego lokalu pod warunkiem pokrycia przez powodów kosztów dokonanych przez pozwaną nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Przypadająca na lokal powodów suma nakładów ustalona została na kwotę 19.707,79 zł na podstawie uchwały nr 239 Rady Nadzorczej pozwanej z dnia 20 września 2007 r. W dalszej korespondencji strony podtrzymywały swoje stanowiska. Powodowie wywodzili, że nie mają obowiązku uiszczania wyliczonych przez pozwaną kosztów nakładów koniecznych, ponieważ regularnie uiszczali opłaty na fundusz remontowy, konserwację, podatki, ubezpieczenia, a tym samym ponosili na bieżąco koszty utrzymania budynku i jego eksploatacji. Zarząd pozwanej Spółdzielni podtrzymywał żądanie zapłaty na swoją rzecz kwoty 19.707,79 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych i uiszczeniem tej kwoty warunkował zawarcie z powodami umowy przeniesienia własności lokalu, którego powodowie są najemcami, a jako podstawę swojego stanowiska wskazywał art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Informował też, iż wielkość nakładów koniecznych została określona jako suma kosztów poniesionych na utrzymanie należnego stanu technicznego budynku przy ulicy H. 8, nie pokrytych wpłatami mieszkańców, w tym na fundusz remontowy, podzieloną przez łączną powierzchnię użytkową budynku, a powodowie zostali obciążeni ich częścią odpowiadającą powierzchni zajmowanego lokalu. Pozwana wskazywała też na stosowne rozliczenie kaucji mieszkaniowych. Wobec podtrzymania przez stronę pozwaną swojego stanowiska w kolejnym piśmie z dnia 15 lutego 2008 r. powodowie wystąpili w rozpoznawanej sprawie z pozwem o zobowiązanie pozwanej do złożenia stosownego oświadczenia woli w wykonaniu obowiązku przeniesienia na ich rzecz własności lokalu.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie, które powodowie opierali na treści art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. i w związku z art. 48 ust. 1 i 3 oraz art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ich związkach oraz na treści art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, w myśl którego zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa w art. 12, art. 15, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 oraz art. 48¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezrealizowane do wejścia w życie niniejszej ustawy (zmieniającej), są rozpatrywane na podstawie niniejszej ustawy, nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Rozwiązanie przyjęte w tym przepisie pozwala na osiągnięcie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego złożenia odmawia podmiot zobowiązany. Przepis art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. stanowi, że osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia. Z kolei w myśl art. 48 ust. 1 i 3 przedmiotowej ustawy, 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: 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu; 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1,

powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

W ustalonym stanie faktycznym nie budzi wątpliwości, że pozwana Spółdzielnia nabyła wynajmowany powodom lokal od przedsiębiorstwa państwowego nieodpłatnie, oraz że powodowie nie mają żadnych zaległości z tytułu opłat wynikających z umowy najmu.

Roszczenia najemców o nabycie własności lokali wybudowanych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stają się wymagalne z chwilą uprawomocnienia się uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Zarząd pozwanej podjął uchwałę w sprawie określenia odrębnej własności lokali w dniu 18 sierpnia 2003 r. Wbrew twierdzeniom powodów, pozwana nie dopuściła się bezczynności w związku z realizowaniem roszczenia powodów. Podjęła bowiem czynności niezbędne do przeniesienia własności lokali na rzecz członków i najemców. Żądanie od powodów uprzedniej zapłaty nakładów koniecznych i brak akceptacji powodów dla tego warunku nie usprawiedliwia zarzutu bezczynności. Z kolei samo żądanie zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na utrzymanie nieruchomości ma podstawę w art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spełnienie tego świadczenia warunkuje zatem ustanowienie odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę i przeniesienia własności lokalu na najemcę. Zgodnie z poglądami doktryny, odpowiednikiem wkładu budowlanego w przypadku najemców, których budynki zostały przez spółdzielnię nabyte nieodpłatnie, jest pokrycie przez nich nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Do chwili przeniesienia własności lokali na najemców spółdzielnia nie mogła żądać od najemców zwrotu poniesionych nakładów koniecznych, ponieważ nakłady konieczne na rzecz zawsze obciążają właściciela, a spółdzielnia była właścicielem budynków. Dopiero z chwilą przeniesienia własności lokali na najemców zachodziła potrzeba dokonania rozliczeń pomiędzy najemcami a spółdzielnią, gdyż wartość nabywanych przez najemców lokali wzrosła proporcjonalnie do wartości nakładów poniesionych przez spółdzielnię. Brak rozliczenia nakładów skutkowałby bezpodstawnym wzbogaceniem najemców, żądających przeniesienia na ich rzecz własności lokali.

Wartość poniesionych przez spółdzielnię nakładów może być kwestią sporną, która może być przedmiotem kontroli w postępowaniu sądowym. Jednak ustalenie wielkości nakładów koniecznych poniesionych przez spółdzielnię na budynek i ustalenie proporcjonalnej części tych nakładów na poszczególne lokale zajmowane w tym budynku przez najemców, nie może być przedmiotem rozpoznania w sprawie o zobowiązanie spółdzielni do złożenia oświadczenia woli w oparciu o art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c., bowiem jako powództwo o świadczenie w postaci określonego zachowania dłużnika (działania) może być tylko w całości uwzględnione lub oddalone.

Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo przyjmując, że żądanie powodów nieodpłatnego przeniesienia na ich rzecz własności lokalu nie mogło być uwzględnione, ponieważ nie ma oparcia w art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyrok ten zaskarżyła apelacją powódka Wiesława R. wnosząc o uwzględnienie powództwa i zarzucając naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 48 ust. 3 ustawy z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, poprzez jego niewłaściwą interpretację a także naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę całości zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że Sąd Okręgowy pominął to, iż powodowie przez cały okres zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wnosili opłaty w wysokości ustalonej przez pozwaną Spółdzielnię, przeznaczone również na utrzymanie budynku, w którym znajdował się lokal, a od 2005 r. także opłatę na fundusz remontowy elewacji. Wskazywała na brak ustawowej definicji nakładów koniecznych i odwoływała się do próby interpretacji pojęcia „nakłady konieczne” zawartej w dołączonym przez powodów piśmie Ministra Infrastruktury z dnia 29 lutego 2008 r. nr WPLm-0701-77/08/685, stanowiącym odpowiedź na interpelację poselską. W kontekście powołanego pisma apelująca zarzucała, iż Sąd wadliwie uznał wskazywane przez pozwaną nakłady za nakłady konieczne.

Kwestionowała też, uznanie tych nakładów, za odpowiednik wkładu budowlanego, który służy do pokrycia kosztu budowy. Wywodziła, że wkład budowlany został w całości pokryty przez Zakłady Przemysłu Ciągnikowego „U.” w W., które wybudowały budynek mieszkalny przy ulicy H. [...] w L., a następnie po dziewięciu latach przekazały nieodpłatnie pozwanej Spółdzielni. Stąd zdaniem apelującej domaganie się od powodów jako najemców jakichkolwiek wpłat z tytułu poniesionych przez pozwaną kosztów remontów jest bezpodstawne. Pozwana miała obowiązek wykonywać niezbędne remonty, a ich kosztami obciążała członków i najemców w ramach uiszczanych przez nich opłat. Apelująca kwestionowała ponadto poszczególne pozycje ujęte przez pozwaną w zakresie remontów uwzględnionych w dokonanym przez pozwaną rozliczeniu, i zarzucała nieaktualność uchwały zarządu pozwanej nr 16/2003 z dnia 18 sierpnia 2003 r., określającej przedmiot odrębnej własności lokalu oraz nieaktualność wskazanej w przedmiotowej uchwale w rubryce dotyczącej lokalu powodów jako wymagany wkład kwoty 35.586,44 zł.

Apelująca poinformowała również o śmierci męża, powoda Jana R. po dacie wydania zaskarżonego wyroku, i we wnioskach apelacji, powołując treść art. 48 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa przez przeniesienie własności przedmiotowego lokalu na rzecz apelującej ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W postępowaniu apelacyjnym do udziału w sprawie wezwani zostali wszyscy spadkobiercy zmarłego powoda Jana R., tj. poza żoną Wiesławą R., także dzieci zmarłego: Wioletta R., Beata R. – W., Joanna R. i Magdalena R.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 2 grudnia 2009 r. oddalił apelację powódki. Sąd dokonał analizy stanu prawnego obowiązującego w dacie wniesienia powództwa, przedstawiając treść przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd ustalił wysokość wkładu wynikającą z uchwały Spółdzielni nr 16/2003, określającej przedmiot odrębnej własności.

Powodowie tej uchwały doręczonej im w dniu 1 września 2003 r. nie zaskarżyli, do czego mieli prawo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, a Spółdzielnia na jej podstawie dokonywała od 2003 r. przekształceń praw do lokali na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po zgłoszeniu przez powodów wniosku o przekształcenie przysługującego im prawa najmu Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni, powołując treść art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r., ustaliła w uchwale nr 239 z dnia 20 września 2007 r. wysokość kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Nakłady te obowiązani są pokryć najemcy lokali, których prawa najmu do tej daty nie zostały przekształcone. Na podstawie przedmiotowej uchwały Zarząd pozwanej określił wysokość nakładów przypadającą na lokal powodów nr 39 w budynku przy ulicy H. [...] w L. na kwotę 19.707,79 zł i zażądał jej uiszczenia przez powodów przed przystąpieniem do sporządzenia umowy przenoszącej własność lokalu, wskazując jako podstawę żądania przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu wówczas obowiązującym.

Sąd II instancji podzielił wywody Sądu Okręgowego dotyczące wysokości i podstawy żądania zapłaty od powodów – art. 48 ust. 3, ustawy w/w w brzmieniu obowiązującym w dacie zgłoszenia przez powodów roszczenia o przekształcenie prawa.

Sąd analizując obowiązujące przepisy odniósł się do uchwały Zarządu pozwanej z dnia 18 sierpnia 2003 r., zwracając uwagę na jej późniejszą korektę wynikającą ze zmiany ustawy, jak i dalszych jej nowelizacji. W okresie od dnia 22 lipca 2005 r. do dnia 31 lipca 2007 r. pozwana Spółdzielnia, która nabyła budynek przy ulicy H. od przedsiębiorstwa państwowego nieodpłatnie, musiała uwzględnić przy zawieraniu umów z najemcami przekształcającymi przysługujące im prawa do lokalu treść art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zobowiązana była do przenoszenia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu i praw z nim związanych nieodpłatnie, zgodnie z dyspozycją powołanego przepisu. Przedmiotowy przepis ustawy musiał być uwzględniany przy zawieraniu umowy przekształcającej prawo najmu, współtworzył jej treść.

Przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. wiązał strony, i upoważniał pozwaną do określenia wysokości odpłatności za przekształcenie prawa najmu. Rada Nadzorcza pozwanej w stosownej uchwale określiła zasady rozdzielania pomiędzy poszczególne lokale poczynionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych na budynki, a zarząd pozwanej wyliczył według tych zasad wysokość obciążenia przypadającego na lokal powodów. Wynikało to ze zmienionego stanu prawnego. Nie był tym samym uzasadniony zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, poprzez jego niewłaściwą interpretację, gdyż przewidywał odpłatne nabycie przez najemcę własności lokalu w budynku nabytym przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego.

W ocenie Sądu II Instancji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie był zasadny, Sąd nie podzielił zarzutów dotyczących sposobu wyliczenia wysokości nakładów koniecznych, jak i zaliczenia uiszczonych opłat. Także nie uwzględnił zarzutu kwestionującego rozliczenie nakładów jako specyficznego ekwiwalentu wkładu, odwołując się do poglądów doktryny. Stwierdził, że warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę i przeniesienia jego własności jest zwrot poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym lokal się znajduje. Sąd Okręgowy wskazał, że w doktrynie przyjęto, iż w przypadku byłych mieszkań zakładowych, w budynkach nabytych nieodpłatnie przez spółdzielnię, wkład budowlany, o którym mowa w art. 48 ust. 1, zastępuje zwrot wysokości poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym lokal się znajduje.

Także zarzuty odnoszące się do rodzaju i wysokości nakładów koniecznych poniesionych przez spółdzielnię na budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny powodów, a także zakresu w jakim nakłady te były finansowane z wpłat powodów na poczet opłat eksploatacyjnych, nie uzasadniają przyjęcia,

iż Sąd dowolnie ustalił, że przekształcenie prawa powodów powinno nastąpić odpłatnie. Nie budzi wątpliwości, że spór w istocie dotyczy tego, czy poniesione przez pozwaną nakłady na remont budynku przy ulicy H. były uzasadnione, były nakładami koniecznymi, i jakie były źródła ich finansowania. Przy czym, co do ostatniej okoliczności pozwana wywodziła, że nakłady nie były finansowane w wystarczającym stopniu z wpłat uzyskiwanych od członków z tytułu przekształcenia ich praw, oraz że rozliczyła tylko te nakłady, które nie znalazły pokrycia w świadczeniach członków (najemców).

Zdaniem Sądów obu instancji powyższy spór nie mógł być rozstrzygany w niniejszej sprawie, dlatego nie czyniono ustaleń w tym zakresie. Ustalenie wielkości nakładów koniecznych poniesionych przez Spółdzielnię i ustalenie proporcjonalnej części tych nakładów na poszczególne lokale zajmowane przez najemców w budynku nie może być przedmiotem rozpoznania w sprawie o zobowiązanie spółdzielni do złożenia oświadczenia woli w oparciu o art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. Powództwo takie jest powództwem o świadczenie w postaci określonego działania (zachowania) dłużnika, które nie daje się stopniować pod względem wielkości, co wyklucza spór o jego wysokość. Może być ono w całości uwzględnione, albo też jako nieuzasadnione oddalone (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 738/98, LEX nr 40111). Powodowie wnosili o nieodpłatne przeniesienie własności. Przy takim żądaniu pozwu orzeczenie o odpłatnym przeniesieniu na ich rzecz prawa, (po ewentualnym ustaleniu wysokości przypadających na ich lokal nakładów w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym) nie byłoby możliwe, gdyż naruszałoby zakaz z art. 321 § 1 k.p.c.

Ponadto nie można pominąć, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym w dacie zgłoszenia przez powodów wniosku o przekształcenie prawa, w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy utracił moc z dniem 27 lipca 2009 r., w następstwie uznania jego niezgodności z art. 64 ust. 1 Konstytucji, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110). Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest brak szczególnego przepisu regulującego warunki nabycia przez najemców własności lokali mieszkalnych

znajdujących się w budynkach nabytych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie. Utrata mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy z powodu jego niezgodności z Konstytucją nie prowadzi bowiem do „odzyskania” mocy wiążącej przez przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych który stanowił, że jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego. Przepis ten został wyeliminowany z obrotu prawnego z dniem 31 lipca 2007 r., tj. w chwili wejścia w życie art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach, uznanego następnie za niekonstytucyjny.

W konsekwencji należało uznać, że zmiana stanu prawnego będąca następstwem utraty mocy obowiązującej przez przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje podstaw do przyjęcia, że powodowie w aktualnym stanie prawnym mają do pozwanej Spółdzielni roszczenie o nieodpłatne przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo własności. W dalszej argumentacji Sąd odwołał się do treści uzasadnienia powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, oraz treści innych orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego dotyczących dysponowania własnością: wyroki z dnia 30 października 2001 r., K 33/00 (OTK ZU nr 7/2001, poz. 217) i z 7 dnia maja 2001 r., K 19/00 (OTK ZU nr 4/2001, poz. 82).

Zatem także w zmienionym w następstwie utraty mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanie prawnym apelacja powodów podlegała oddaleniu. Także w tym stanie prawnym powodowie nie mogą się domagać od pozwanej nieodpłatnego przeniesienia prawa własności lokalu, którego są najemcami. Zatem przesłanki, które stanowiły podstawę oddalenia powództwa pozostają aktualne. Oceny takiej nie zmienia fakt, iż w aktualnym stanie prawnym może budzić wątpliwości sposób ustalenia odpłatności za przekształcenie prawa najmu lokalu w budynkach nabytych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie. Powołane orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego sugeruje, iż powinna to być wartość rynkowa lokalu. Z kolei uwzględnienie w pewnych przypadkach zasady ochrony praw nabytych może uzasadniać rozważenie ustalenia odpłatności na dotychczasowych zasadach (art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), czy też według

postanowień umowy na podstawie, której spółdzielnia nabyła własność budynku, jeżeli umowa takie zawierała.

Wyrok ten zaskarżyła skargą kasacyjną powódka, wnosząc o jego uchylenie i uwzględnienie powództwa, względnie o przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, opierając skargę kasacyjną na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Powódka zarzuciła naruszenie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, przepis art. 48 ust. 1 dotyczy tak odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się mieszkania zakładowe i stanowi podstawę do przekształcenia prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu w budynkach nabytych przez spółdzielnie nie tylko odpłatnie, ale i nieodpłatnie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawodawca dostrzegając sytuację najemców mieszkań zakładowych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jedn. tekst: (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) uregulował w art. 48 relacje pomiędzy dotychczasowym najemcą a spółdzielnią, która stała się właścicielem nieruchomości z mieszkaniami poprzednio stanowiącymi własność przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. W kolejnych nowelizacjach zasada pozostawała stała, najemca miał roszczenie uprawniające do uzyskania prawa do lokalu dotąd zajmowanego, natomiast rodzaj tego prawa i warunki jego uzyskania ulegały zmianom w wyniku kolejnych nowelizacji ustawy. Od dnia 31 lipca 2007 r. najemca był uprawniony do zawarcia umowy o przeniesienie przez spółdzielnię na niego własności lokalu. Przepis art. 48 w/w ustawy różnicował sytuację najemców w zależności od tego, czy spółdzielnia nabyła nieruchomość od wymienionych w ustawie podmiotów odpłatnie, czy nieodpłatnie. W przypadku nabycia nieodpłatnego obowiązywała regulacja szczególna zawarta w ust. 3 art. 48 tej ustawy, polegająca na tym, że najemca powinien pokryć koszty poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku,

obok spłaty ewentualnego zadłużenia z umowy najmu. Przepisem ogólnym był ust. 1 art. 48 ustawy regulujący uprawnienie każdego najemcy, a w sytuacji odpłatnego nabycia budynku reguluje on wpłatę wkładu budowlanego. Wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust.1 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku wyjaśnił, między innymi, że wobec zakresu świadczeń najemcy, który ma jedynie uregulować zadłużenie lokalu i zwrócić nakłady konieczne dokonane przez spółdzielnię, na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, uzyskuje on prawo własności lokalu za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej tego lokalu. Ponadto zakwestionowany przepis stanowi nieznajdującą dostatecznego uzasadnienia ingerencję w prawo własności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej, co powoduje niespełnienie konstytucyjnych warunków dopuszczalnych ograniczeń w tak daleko idącym zakresie.

Trafnie skarżący podniósł konieczność rozważenia konsekwencji orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. dla powódki, w szczególności, istnienia podstawy prawnej dla zgłoszonego żądania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego stwierdzający niezgodność przepisu ustawy z Konstytucją RP, wywołuje skutki z mocą wsteczną, a więc od dnia wejścia w życie przepisu uznanego za niekonstytucyjny, chyba, że co innego wynika z sentencji wyroku, albo z datą wejścia w życie Konstytucji RP. W konsekwencji w/w wyrok Trybunału spowodował utratę mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. od dnia jego wejścia w życie, to jest od dnia 31 lipca 2007 r., gdyż w tym dniu weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 r., nr 125, poz. 873). Powrócić należy w takim razie do przedstawionego powyżej rozumienia art. 48 ust. 1 u.s.m. jako przepisu ogólnego. Trybunał Konstytucyjny w swych rozważaniach podkreślił, że art. 48 ust. 3 odnosił się wyłącznie do nabycia mieszkania zakładowego nieodpłatnie. Natomiast art. 48 ust. 1 u.s.m. odnosił się do obu form nabycia własności – odpłatnej i nieodpłatnej – budynków, w których znajdowały się mieszkania zakładowe. Sytuacja najemców budynków nabytych nieodpłatnie,

po wyroku Trybunału, zmieniła się na korzyść, gdyż zostali oni zwolnieni z obowiązku zwrotu poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, podstawa zwrotu tych nakładów odpadła ex tunc.

W konsekwencji powyższego, po wyroku Trybunału Konstytucyjnego, w sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie budynek, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemcy tych mieszkań ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązani są jedynie do spłaty zadłużenia lokalu z tytułu świadczeń wynikających z tytułu umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Pogląd taki wyraził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2010 r. IV CSK 292/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 93).

Sąd Apelacyjny dostrzegł, że oprócz ustawy, podstawa roszczeń najemców może wynikać z umowy zawartej pomiędzy zbywcą nieruchomości a spółdzielnią mieszkaniową. Sąd nie skonkretyzował tego ogólnego stwierdzenia poprzez odniesienie się do umowy zawartej dnia 27 lipca 1995 r. pomiędzy pozwaną a ZPC „U.”.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.