



Sygn. akt V CSK 524/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSA Roman Dziczek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Jerzego P., Marka L., Ryszarda K., Jerzego P., Józefa K.,
Edmunda M., Krystyny S., Urszuli P., Janiny L., Wiolety K., Gizeli P.,
Genowefy K. i Doroty M.

przeciwko Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 7 lipca 2010 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. nie obciążyła pozwanej kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Krystyny S., Jerzego P. i Urszuli P., Marka L. i Janiny L., Ryszarda K. i Wioletty K., Jerzego P. i Gizeli P., Józefa K. i Genowefy K., Edmunda M. i Doroty M. skierowane przeciwko Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w R. o zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na rzecz powodów, bliżej opisanych w pozwach. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 28 stycznia 1998 r. Spółka Akcyjna z siedzibą w R. przeniosła nieodpłatnie na rzecz Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków, położonych w R., w których znajdowały się lokale wynajmowane przez powodów, objęte pozwami. Powodowie zostali przyjęci w poczet członków pozwanej Spółdzielni. Strony łączyły umowy najmu mieszkań, odpowiednio: Krystynę S. – lokalu nr 11 przy ul. G. 7, Jerzego P. i Urszulę P. – lokalu nr 13 przy ul. G. (L.) 9, Marka L. i Janinę L. – lokalu nr 8 przy ul. G. (L.) 6, Ryszarda K. i Wiolettę K. – lokalu nr 13 przy ul. G. (L.) 7, Jerzego P. i Gizelę P. – lokalu nr 1 przy ul. G. (L.) 7, Józefa K. i Genowefę K. – lokalu nr 6 przy ul. G. 9 oraz Edmunda M. i Dorotę M. – lokalu nr 3 przy ul. G. (L.) 7. Powodowie złożyli wnioski o przeniesienie na ich rzecz własności zajmowanych lokali, a pozwana zawiadomiła powodów o przysługującym im prawie do takiego żądania i wezwała do pokrycia kosztów wykonania rzutów lokali i przynależnych piwnic oraz nakładów koniecznych, w kwotach odpowiednio: Krystynę S. – 85,17 zł, Jerzego P. i Urszulę P. – 79,30 zł, Marka L. i Janinę L. – 547,53 zł, Ryszarda K. i Wiolettę K. – 1 784,31 zł, Jerzego P. i Gizelę P. – 2 201,64 zł, Józefa K. i Genowefę K. – 1 387,17 zł oraz Edmunda M. i Dorotę M. – 92,85 zł. Powodowie uiszcili te należności na rzecz Spółdzielni. W dniu 26 marca 2009 r. pozwana podjęła trzy uchwały, w których określiła przedmiot odrębnej własności 50 lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr [...] i nr [...] prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w R. Ostatecznie jednak, w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (K 64/07), uznającym za niezgodny z Konstytucją przepis art. 48 ust. 3

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zawiadomiła powodów, że nie może zrealizować wniosków o przeniesienie własności lokali.

Zdaniem Sądu Okręgowego, żądania powodów oparte na przepisach art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej – „u.s.m.”) oraz art. 48 ust. 1 u.s.m. nie były usprawiedliwione po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., ponieważ obowiązek przewidziany w tym ostatnim przepisie był swego rodzaju ekwiwalentem dla spółdzielni, w zamian za przeniesienie własności lokalu. Zatem od dnia 29 lipca 2009 r., tj. opublikowania wyroku TK w Dzienniku Ustaw, powodowie nie dysponują roszczeniem o nieodpłatne przeniesienie własności lokali na swoją rzecz, na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m.

Na skutek apelacji powodów Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 lipca 2010 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnił żądania powodów oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd drugiej instancji uzupełniając ustalił, że powodowie – najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych, wystąpili z żądaniem ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokali zarówno przed dniem 31 lipca 2007 r., jak i po tej dacie.

W zakresie oceny prawnej żądania Sąd drugiej instancji wskazał, że z dniem 30 grudnia 2009 r. weszła w życie ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779 – dalej „nowela grudniowa do u.s.m.”), która w art. 4 ust. 1 pkt 1 i art. 5 ust. 4 zawierała regulacje intertemporalne, istotne w sprawie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z regulacji art. 4 ust. 1 pkt 1 noweli grudniowej do u.s.m. w zw. z art. 48 u.s.m. w brzmieniu przed dniem 31 lipca 2007 r., w szczególności ust. 1³ tego przepisu wynika, że w przypadku wniosków o przewłaszczenie złożonych przed dniem 31 lipca 2007 r. najemcy, w stanie faktycznym sprawy, są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego. Z kolei, co do wniosków złożonych po dniu 31 lipca 2007 r. miał zastosowanie art. 5 ust. 4 i ust. 1 wskazanej noweli, który, odnosząc się, m.in. do postępowań sądowych opartych na dyspozycji art. 49¹ u.s.m. i przy uwzględnieniu powstałej po stronie powodów ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej oznaczał, że miał do nich zastosowanie, pomimo utraty mocy obowiązującej wskutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego

z 15 lipca 2009 r., art. 48 ust. 3 u.s.m. Pogląd taki jest usprawiedliwiony, zdaniem Sądu drugiej instancji tym bardziej, że nie było pomiędzy stronami sporu co do pokrycia przez powodów nakładów koniecznych dokonanych przez Spółdzielnię na utrzymanie budynków, w których znajdowały się przedmiotowe lokale. Sąd Apelacyjny przywołał także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. (IV CSK 292/09, OSNC z 2010 nr 6, poz. 93) i uznał, że także sama treść przepisu art. 48 ust. 1 u.s.m. dawała podstawę do uwzględnienia powództwa.

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła w całości wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną opartą na zarzutach z pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. zarzutach naruszenia prawa materialnego: art. 21 i art. 64 Konstytucji RP – poprzez ich pominięcie przy dokonywaniu wykładni i stosowaniu art. 48 ust. 1 u.s.m. oraz art. 4 ust. 1 pkt 1 i art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m. w zw. z art. 48 ust. 3 w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r., a także art. 12 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 48 ust. 1 pkt 3 w brzmieniu obowiązującym przed dniem 31 lipca 2007 r., art. 48 ust. 1 u.s.m., art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 5 ust. 1 i 4 noweli grudniowej do u.s.m. oraz art. 12 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 48 ust. 1 pkt 3 u.s.m. w brzmieniu sprzed 31 lipca 2007 r. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu. Wniosowała również o wystąpienie przez Sąd Najwyższy na podstawie art. 193 Konstytucji RP z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 1 u.s.m. oraz art. 4 i 5 noweli grudniowej do u.s.m., w szczególności z art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W dotychczasowych orzeczeniach Sądu Najwyższego odnoszących się do roszczeń najemców z dawnych mieszkań zakładowych o przeniesienie własności lokali, opartych na przepisie art. 48 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r., dominuje stanowisko, że po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (K 64/07) w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy tych mieszkań ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązani są jedynie do spłaty zadłużenia lokalu z tytułu świadczeń wynikających umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust.

1 pkt 1 u.s.m. (por. m.in. wyroki SN: z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, OSNC 2010 nr 6, poz. 93; z dnia 29 września 2010 r., V CSK 49/10, OSNC 2011 nr 4, poz. 47 i z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 251/10, LEX nr 898267).

Jak stanowi art. 48 ust. 1 u.s.m., najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, przysługuje wobec spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz 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. Natomiast art. 48 ust. 3 u.s.m. przewidywał, że jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Zgodnie z poglądem przeważającym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrok Trybunału Konstytucyjnego stwierdzający niezgodność przepisu ustawy z Konstytucją jest w zasadzie skuteczny *ex tunc*, tj. od dnia wejścia w życie zakwestionowanego przepisu, chyba że co innego wynika z jego sentencji albo – jak np. w wypadku niekonstytucyjności art. 418 k.c. – utrata mocy obowiązującej następuje ze skutkiem od dnia wejścia w życie Konstytucji (zob. uchwała z dnia 3 lipca 2003 r., III CZP 45/03, OSNC 2004, nr 9, poz. 136, wyrok z dnia 9 października 2003 r., I CK 150/02, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132, wyrok z dnia 29 października 2003 r., III CK 34/02, OSP 2005, nr 4, poz. 54, uchwała z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 112/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 61, postanowienie z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03, niepubl., wyrok z dnia 30 września 2004 r., IV CK 20/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 161, wyrok z dnia 26 listopada 2004 r., V CK 270/04, niepubl., uchwała z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 35/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 81, wyrok z dnia 7 października 2005 r., II CK 756/04, „Monitor Prawniczy” 2005, nr 21, s. 1027, uchwała z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 39, wyrok z dnia 14 września 2006 r., III CSK

102/06, niepubl., uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 grudnia 2006 r., III CZP 99/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 79, wyrok z dnia 15 czerwca 2007 r., II CNP 37/07, niepubl., wyrok z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 315/07, niepubl., wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 16, wyrok z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 379/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 172). Zatem wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. stwierdzający niezgodność art. 48 ust. 3 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP spowodował utratę mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. ze skutkiem od dnia 31 lipca 2007 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 – dalej „nowela czerwcową do u.s.m.”), mocą której wprowadzono to unormowanie. Ta prawnie istotna okoliczność nie mogła zostać zniweczona konstrukcją ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, do której odwołał się Sąd Apelacyjny. Służy ona bowiem zasadniczo ochronie praw (roszczeń) słusznie i legalnie nabytych (zob. przede wszystkim wyroki Trybunału Konstytucyjnego z: 22 czerwca 1999 r., sygn. K. 5/99, OTK ZU 1999, nr 5, poz. 100, z dnia 20 grudnia 1999 r., sygn. K. 4/99, OTK ZU 1999, nr 7, poz. 165 i z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04, OTK-A 2006, nr 4, poz. 42 oraz m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2006, IV CSK 161/05, LEX nr 196945). Tymczasem, w świetle uwag powyższych, wyeliminowanie z porządku prawnego wskazanego przepisu art. 48 ust. 3 u.s.m., nie spowodowało naruszenia praw powodów; te bowiem zostały zachowane w pozostałym w obrocie prawnym przepisie art. 48 ust. 1 u.s.m.

Trafnie zwrócono uwagę w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że Trybunał Konstytucyjny dokonując w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. wykładni art. 48 ust. 1 u.s.m. wskazał zarazem, że przepis ten odnosi się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe. Odmienne były jedynie przesłanki nabycia własności lokalu przez najemcę. W wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wносił wkład budowlany; jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca spłacał zadłużenie z tytułu

świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrywał koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Skutkiem utraty mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. było to, że pozostał jedynie – jako finansowy warunek przewłaszczenia – obowiązek spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu; odpadła bowiem, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów koniecznych.

W świetle powyższych uwag odnieść należało się w pierwszym rzędzie do zarzutów skargi kasacyjnej: naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz art. 5 ust. 1 i 4 noweli grudniowej do u.s.m., a także art. 12 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 48 ust. 1 pkt 3 u.s.m. w brzmieniu przed dniem 31 lipca 2007 r., poprzez ich wadliwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Pierwszy ze wskazanych przepisów stanowi, że w przypadku wniosków złożonych przed dniem 31 lipca 2007 r., m.in. na podstawie art. 48 u.s.m., w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem - spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 17¹⁵ u.s.m., w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r. W myśl zaś art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m., do spraw sądowych toczących się i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

Niniejsza sprawa, w której wyrok Sądu pierwszej instancji zapadł w dniu 18 listopada 2009 r. była niewątpliwie sprawą w toku (por. art. 192 k.p.c.) przed dniem 30 grudnia 2009 r. To oznacza, że do niej odnosił się art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m., co skutkuje tym, że w sprawie miał zastosowanie art. 48 w brzmieniu obowiązującym przed wejściem tej noweli w życie. (*Notabene*, przepis ten nie został zmieniony nowelą grudniową do u.s.m.). Tym samym, przepis art. 5 ust. 4 noweli jako szczególny przepis przejściowy – odnoszący się do spraw sądowych w toku, przesądzał, że w sprawie niniejszej, w stosunku do wszystkich żądań, niezależnie od daty wpływu wniosków zainteresowanych powodów do spółdzielni, miał zastosowanie art. 48 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu

nadany nowelą czerwcową z 2007 r. W rezultacie nie miał w sprawie zastosowania w ogóle art. 4 ust. 1 pkt 1 noweli grudniowej do u.s.m., a tym samym – wyprowadzany na jego podstawie przez Sąd drugiej instancji, przepis art. 48 ust. 1 pkt 3 u.s.m. w brzmieniu przed dniem 31 lipca 2007 r. w zw. z art. 12 u.s.m. w brzmieniu sprzed tej daty. Nie miał również zastosowania w sprawie art. 5 ust. 1 noweli grudniowej do u.s.m., skoro w ogóle nie dotyczył on materii objętej roszczeniami powodów, lecz treści własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

Konkludując tę część rozważań i aprobując dotychczasową wykładnię art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. przez Sąd Najwyższy, należy stwierdzić, że wskazany przepis, mający w sprawie zastosowanie w zw. z art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m, kreuje po stronie wskazanych w nim najemców zarówno roszczenie o przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności zajmowanych lokali, jak i określa warunki finansowe przewłaszczenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 21 i art. 64 Konstytucji, poprzez ich pominięcie przy dokonywaniu wykładni i stosowaniu art. 48 ust. 1 u.s.m. oraz art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m. w zw. z art. 48 ust. 3 w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. podnieść należy przede wszystkim, że w okresie relewantnym w sprawie, tj. od 31 lipca 2007 r. do 30 grudnia 2009 r. Trybunał Konstytucyjny zaakceptował dla zasadniczych roszczeń przewłaszczeniowych, wynikających z art. 12 i art. 17¹⁴ u.s.m., formułę kosztową, jako obowiązujące prawo (zob. TK z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181, Dz. U.RP z 2008 nr 235, poz. 1617). W związku z tym odroczenie utraty mocy obowiązującej, m. in. tych przepisów w brzmieniu nadanym nowelą czerwcową do u.s.m., w zakresie wskazanym w sentencji wyroku Trybunału z 17 grudnia 2008 r., miało umożliwiać każdemu, komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przekształcenie tego prawa w prawo własności, po dokonaniu spłat określonych odpowiednio w art. 12 ust. 1 pkt 1-3 u.s.m. i art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1-2 u.s.m, w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. W punkcie 10.4 uzasadnienia cytowanego wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał, że odroczenie terminu utraty mocy obowiązującej przepisów uznanych za

niekonstytucyjne oznacza, że do momentu wskazanego w sentencji wyroku przepisy te obowiązują, a ich obowiązywanie jest równoznaczne z koniecznością ich przestrzegania i stosowania przez wszystkich ich adresatów. Zgodnie bowiem z art. 190 ust. 1 Konstytucji, także to rozstrzygnięcie zamieszczone w tekście orzeczenia Trybunału, jest nie tylko ostateczne, ale i ma moc powszechnie obowiązującą. Zakresem tej mocy objęte są również wszystkie sądy. Konstytucja nie przewiduje bowiem żadnego wyjątku w stosunku do zasady wyrażonej w jej art. 190 ust. 1 (zob. wyroki TK: sygn. K 25/01, sygn. P 1/05), a pogląd o konieczności stosowania w okresie odroczenia przepisów, które utraciły domniemanie konstytucyjności, jest utrwalony w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (zob. wyroki TK: sygn. SK 1/04, sygn. K 14/03, sygn. P 1/05, sygn. K 30/06, sygn. P 10/07, sygn. SK 49/05, sygn. U 5/06 oraz wyrok z 1 lipca 2008 r., sygn. K 23/07, OTK ZU 2008, nr 6/A, poz. 100). To oznacza, że postępowania zmierzające do zawarcia przez osobę uprawnioną ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu powinny być kontynuowane, tj. umowy przeniesienia własności lokalu zawarte pomiędzy spółdzielnią a osobą, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie mogą być unieważnione, a orzeczenia sądowe zastępujące oświadczenia woli spółdzielni mieszkaniowych (z powodu opieszałości spółdzielni), wydane na podstawie art. 49¹ u.s.m., nie mogą być wzruszone w trybie art. 190 ust. 4 Konstytucji.

Kierując się tymi wskazaniem Trybunału Konstytucyjnego ustawodawca wprowadził, m.in. w art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m. przepis intertemporalny, który miał zagwarantować wskazaną ochronę. Uznał on tym samym, że formuła kosztowa, którą na przyszłość (od dnia 30 grudnia 2009 r.) odniósł do wszelkich przekształceń praw do lokali dotyczących członków spółdzielni (art. 1 ust. 1¹ u.s.m.), wyrażona w art. 48 ust. 1 u.s.m., ma stanowić podstawę realizacji roszczeń.

Formuła kosztowa odnoszona do członków spółdzielni uprawnionych do uzyskania odrębnej własności lokali (a powodowie, jak ustaliły Sądy *meriti*, są członkami pozwanej Spółdzielni) oznacza w swej najogólniejszej definicji, że osoba uprawniona pokrywa koszty budowy lub nabycia lokalu, poprzez wniesienie

wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej kosztom budowy przypadającym na dany lokal lub cenie nabycia takiego lokalu. W przypadku, gdy na podstawie obowiązujących przepisów prawa spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie, a uprawnionymi są dotychczasowi najemcy lokali w tych budynkach, którzy przed dniem 31 lipca 2007 r. dysponowali roszczeniem o przyjęcie w poczet członków (por. art. 48 ust. 2 zd. 2 u.s.m. w brzmieniu przed dniem 31 lipca 2007 r.), unormowanie art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. nieprzewidujące obowiązku wniesienia wkładu budowlanego, odpowiada formule kosztowej, właściwej dla spółdzielczości mieszkaniowej w jej relacjach wewnętrznych, tj. między członkami spółdzielni, a spółdzielnią.

Należy zauważyć dodatkowo, że obowiązek, który wynikał z art. 48 ust. 3 u.s.m. w brzmieniu nadanym nowelą czerwcową do u.s.m., nie stanowił *quasi* wkładu budowlanego w warunkach nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię, lecz należy go kwalifikować jako element kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, o których mowa w art. 6 ust. 1 u.s.m. Jako taki winien być rozliczany w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W tej sytuacji Sąd Najwyższy nie znajdował dostatecznych podstaw, aby – korzystając z uprawnienia przewidzianego w art. 193 Konstytucji RP – kwestionować, stanowiące podstawę roszczeń powodów, przepisy art. 48 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m. z art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

Reasumując, w przypadku nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemca ubiegający się o przeniesienie własności lokalu na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 5 ust. 4 noweli grudniowej do u.s.m., nie wnosi wkładu budowlanego, lecz obowiązany jest spłacić spółdzielni jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu (art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m.).

Z tych względów, uznając, że orzeczenie Sądu Apelacyjnego pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. Orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 i art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ Sąd

Najwyższy miał na uwadze precedensowy charakter sprawy (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 sierpnia 1973 r., I PR 188/73, OSNCP 1974, nr 3, poz. 590).