

PROTOKÓŁ
ROZPRAWY APELACYJNEJ

Dnia 6 kwietnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie - I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek (spr.)
Sędziowie:	SA Jolanta Terlecka SA Ewa Lauber-Drzazga
Protokolant	sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu na rozprawie sprawy

z powództwa W R , W R , B R - W , J
R i M R
przeciwko M Spółdzielni Mieszkaniowej M w L
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki W R od wyroku Sądu Okręgowego w L
z dnia maja 2009 r. sygn. akt

Po wywołaniu sprawy stawili się:

powódka B R - W oraz pełnomocnik Spółdzielni radca prawny
Janusz Kwiatek, pełnomocnictwo w aktach sprawy.

pozostali powodowie nie stawili się - o terminie powiadomieni prawidłowo.

Sprawozdanie z przebiegu sprawy złożyła sędzia SA Ewa Popek.

Powódka przyłącza się do apelacji powódki W R

Pełnomocnik strony pozwanej wnosi o oddalenie apelacji oraz podtrzymuje wniosek złożony w piśmie z dnia marca 2011r. o zwrócenie się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego.

Na pytanie Przewodniczącej jakie stanowisko zajmuje powódka w przedmiocie wniosku strony pozwanej o zwrócenie się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego powódka oświadcza, że podtrzymuje to co zostało napisane w apelacji.

Przewodniczący zarządził przerwę.

Po przerwie stawili się jak na wstępie.

Sąd postanowił:

1. rozprawę odroczyć;
2. na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. 1997r., Nr 102, poz. 643 ze zm.) zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) w zakresie, w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP.

Postanowienie ogłoszono.

Protokolant

/- podpis nieczytelny/



Przewodniczący

/-podpis nieczytelny/

Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Sekretarz Sądowy
Aneta Dudek

Sygn. akt

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia czerwca 2008 roku J i W małżonkowie R domagali się zobowiązania M Spółdzielni Mieszkaniowej w L do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w L przy ulicy H i przeniesieniu na ich rzecz własności tego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie powoływali art. 48 ust. 1 i 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c.

W uzasadnieniu podstawy faktycznej żądania powodowie podnosili, że w dniu sierpnia 2007 roku złożyli w pozwanej Spółdzielni wniosek o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu na ich rzecz. Lokal ten otrzymali jako mieszkanie zakładowe od Z M U w L na podstawie przydziału nr / z dnia sierpnia 1986 roku. Pozwana Spółdzielnia przejęła nieodpłatnie budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Wskazali, że kilkakrotnie kierowali do pozwanej Spółdzielni pisma w sprawie przeniesienia własności lokalu, jednak Spółdzielnia do tej pory nie zawarła z nimi umowy, uzależniając przeniesienie własności lokalu od wpłacenia kwoty zł. tytułem pokrycia kosztów nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku.

Pozwana M Spółdzielnia Mieszkaniowa w L nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia maja 2009 roku Sąd Okręgowy w L oddalił powództwo, nie obciążył powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną Spółdzielnię oraz przejął nieuiszczone koszty sądowe na rachunek Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia:

Powód J R na podstawie decyzji o przydziale mieszkania nr / z dnia sierpnia 1986 roku, wydanej przez Z M L , wstąpił w stosunek najmu lokalu nr , położonego w L przy ul. H . W mieszkaniu tym mieszka wspólnie z żoną W R

W dniu lipca 1995 roku pozwana M Spółdzielnia Mieszkaniowa M w L nabyła nieodpłatnie od Z P C U w W : prawo użytkowania i współużytkowania wieczystego działek gruntu, własności i współwłasności budynków, stanowiących odrębne nieruchomości wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, objętych księgami wieczystymi Kw nr , , , , , , , w tym budynek mieszkalny przy ulicy H w L .

Zarząd M Spółdzielni Mieszkaniowej w L pismem z dnia czerwca 2003 roku poinformował mieszkańców o projekcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i wyłożeniu tego projektu do dnia sierpnia 2003 roku. W piśmie tym zawarto także informację o możliwości składania pisemnych wniosków w sprawie zmian projektu uchwały w terminie 14 po upływie okresu wyłożenia. Pismo to otrzymała również powódka.

Uchwałą nr / z dnia sierpnia 2003 roku zarząd pozwanej Spółdzielni określił przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w obrębie nieruchomości w L przy ul. H . Uchwała ta została doręczona mieszkańcom, w tym powodowi. Uchwała ta jest prawomocna, gdyż nie została zaskarżona.

W dniu grudnia 2005 roku na podstawie umowy sprzedaży pozwana Spółdzielnia nabyła od Skarbu Państwa prawo własności gruntów, na których są

posadowione budynki mieszkalne, które poprzednio pozostawały w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

W dniu sierpnia 2007 roku powodowie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o przekształcenie przysługującego im prawa najmu lokalu mieszkalnego nr przy ulicy H w L w prawo odrębnej własności lokalu. W odpowiedzi pozwana 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 zł na podstawie uchwały nr Rady Nadzorczej z dnia września 2007 roku. 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 i ubezpieczenia, a tym samym ponosili na bieżąco koszty utrzymania budynku i jego eksploatacji. Zarząd pozwanej podtrzymywał żądanie zapłaty na swoją rzecz kwoty zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych i od uiszczenia tej kwoty uzależniał zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, a jako podstawę swojego stanowiska wskazywał art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku 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, 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 lutego 2008 roku powodowie wystąpili w rozpoznawanej sprawie z pozwem o zobowiązanie pozwanej do złożenia

stosownego oświadczenia woli w wykonaniu obowiązku przeniesienia na ich rzecz własności lokalu.

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 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na treści art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że 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 roku o spółdzielniach mieszkaniowych 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 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c.. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia. Z kolei w myśl art. 48 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Sąd Okręgowy podniósł, że pozwana Spółdzielnia nabyła wynajmowany powodom lokal od przedsiębiorstwa państwowego nieodpłatnie, a 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 sierpnia 2003 roku. 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 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.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy oddalił powództwo, przyjmując, że żądanie powodów nieodpłatnego przeniesienia na ich rzecz własności lokalu nie mogło być uwzględnione, ponieważ nie miało oparcia w art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie obciążył powodów kosztami procesu stosownie do treści art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka W R zaskarżając go w części oddalającej powództwo i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, poprzez jego niewłaściwą interpretację;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę całości zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W uzasadnieniu apelacji powódka wywodziła, iż Sąd Okręgowy pominął, że 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 roku 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 roku nr WPLm-0701-77/08/685, stanowiącym odpowiedź na interpelację poselską. Apelująca zarzucała, iż Sąd Okręgowy 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 Z P C U w W , które wybudowały budynek mieszkalny przy ulicy H w L , a następnie po dziewięciu latach przekazały nieodpłatnie pozwanej Spółdzielni. Stąd zdaniem apelującej jakiegokolwiek 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. Ponadto wbrew stanowisku Sądu nakłady konieczne przywracają utraconą wartość danej rzeczy, a nie jak przyjął Sąd, podnoszą wartość rzeczy. Apelująca kwestionowała ponadto poszczególne pozycje ujęte przez pozwaną w zakresie remontów uwzględnionych w dokonanym przez pozwaną rozliczeniu i zarzucała nieaktualność uchwały zarządu pozwanej nr /2003 z dnia sierpnia 2003 roku, określającej przedmiot odrębnej własności lokalu oraz nieaktualność wskazanej w przedmiotowej uchwale, w rubryce dotyczącej lokalu powodów jako wymagany wkład, kwoty zł.

Apelująca poinformowała również o śmierci męża, powoda J 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 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 J R , tj. poza żoną W R , także dzieci zmarłego: W R , B R -W , J R i M R

Wyrokiem z dnia grudnia 2009 roku Sąd Apelacyjny w Lublinie oddalił apelację oraz nie obciążył powódki W R kosztami procesu za II instancję.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny w Lublinie nie podzielił zarzutu błędnej wykładni art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, (w brzmieniu obowiązującym w dacie zgłoszenia przez powodów roszczenia o przekształcenie prawa) podnosząc, że powołany przepis przewidywał odpłatne nabycie przez najemcę własności lokalu w budynku nabytym przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, a zatem żądanie przez pozwaną zapłaty kwoty zł z tytułu nakładów koniecznych znajdowało uzasadnienie.

Sąd Apelacyjny miał także na uwadze, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym w dacie zgłoszenia przez powodów wniosku o przekształcenie prawa i w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy, utracił moc z dniem 27 lipca 2009 roku, w następstwie uznania jego niezgodności z art. 64 ust. 1 Konstytucji wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku (sygn. akt K 64/07). W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że zmiana stanu prawnego, będąca następstwem utraty mocy obowiązującej przez przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie dawała podstaw do przyjęcia, że powodowie w aktualnym stanie prawnym mają do pozwanej Spółdzielni roszczenie o nieodpłatne przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo własności lokalu.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniosła powódka W R ,
zarzucając naruszenie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku
o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy
po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, K 64/07 przepis
art. 48 ust. 1 dotyczy zarówno odpłatnego jak i nieodpłatnego nabycia przez
spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe.

Wyrokiem z dnia grudnia 2010 roku Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony
wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie i sprawę przekazał temu Sądowi do
ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że po wyroku Trybunału
Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku wydanego w sprawie K 64/07 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 się jedynie do spłaty zadłużenia lokalu z tytułu
świadczeń wynikających z umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust.
1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Apelacyjny w Lublinie zważył, co następuje:

Przy rozpoznawaniu sprawy powstało pytanie prawne, a mianowicie: czy art.
48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.
Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.), cytowanej dalej jako u.s.m., w zakresie,
w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego,
będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia
mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej
osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 32 ust. 1,
art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP.

Przytoczone powyżej pytanie prawne powstało na tle stosowania
art. 48 ust. 1 u.s.m. w mającym zastosowanie w sprawie brzmieniu obowiązującym

od dnia 31 lipca 2007 roku (tj. nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 125, poz. 873, ze zm.) stanowiącym, że 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.

W wyroku z dnia grudnia 2010 roku, (wydanym w niniejszej sprawie), jak również w wyroku z dnia 8 stycznia 2010 roku, IV CSK 292/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 93), Sąd Najwyższy wskazał, że art. 48 ust. 1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., odnosił się zarówno do opłatnego, jak i nieopłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Obecnie, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieopłatnie 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 umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. Sytuacja najemców lokali w budynkach przejętych nieopłatnie, po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, zmieniła się na korzyść, gdyż zostali oni zwolnieni z obowiązku zwrotu poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, a podstawa zwrotu tych nakładów odpadła ex nunc (gdyż wyrok Trybunału spowodował utratę mocy

obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. od dnia jego wejścia w życie tj. od dnia 31 lipca 2007 roku).

Z wykładni art. 48 ust. 1 u.s.m. dokonanej przez Sąd Najwyższy (we wskazanych wyżej wyrokach) wynika, że przepis ten przyznaje prawo nabycia własności lokalu każdemu najemcy (dodać należy, że najemcy, któremu przysługiwało prawo najmu w chwili składania wniosku oraz w chwili przejęcia lokalu (budynku) przez spółdzielnię - por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 2010 roku, II CSK 51/10, Lex 654030).

Art. 48 ust. 1 u.s.m. wyróżnia przy tym dwie sytuacje, w pierwszej z nich (określonej w punkcie 1) w razie nabycia nieodpłatnie przez spółdzielnię budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe – najemca musi zapłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, w drugiej z nich (określonej w punkcie 2) w przypadku nabycia przez spółdzielnię budynku odpłatnie – najemca zobowiązany jest zapłacić wkład budowlany określony przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku.

Sąd Apelacyjny powziął wątpliwość, czy wskazana wyżej regulacja zawarta w art. 48 ust. 1 u.s.m. nie narusza art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, zwłaszcza po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, K 64/07 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110, Dz. I. Z 2009r., nr 117, poz. 988), w którym art. 48 ust. 3 u.s.m. został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zwrócić bowiem należy uwagę, że art. 48 ust. 3 u.s.m. w zamian za przeniesienie własności lokalu wymagał od najemcy wpłacenia równowartości nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, podczas gdy zgodnie z art. 48 ust. u.s.m. przeniesienie własności lokalu następuje nieodpłatnie (wymagane jest tylko uregulowanie zaległości z tytułu najmu).

Art. 48 ust. 3 u.s.m. stanowił, że 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.

Trybunał Konstytucyjny wskazał w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 15 lipca 2009 roku, że art. 48 ust. 3 u.s.m. „stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie. Założenie, w myśl którego najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego - przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię - mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest uprawniony do nabycia własności tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków (por. sygn. K 5/01). Wynika to stąd, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą”.

W dalszej części uzasadnienia Trybunał Konstytucyjny podtrzymał „utrwalone w orzecznictwie stanowisko, że możliwość rozporządzania (dysponowania) przedmiotem własności jest jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów prawa własności (zob. wyrok TK z 30 października 2001 roku, sygn. K 33/00, OTK ZU nr 7/2001, poz. 217)”. Trybunał podniósł dalej, że „art. 48 ust. 3 u.s.m. w trojaki sposób ogranicza swobodę rozporządzania przez właściciela lokalem mieszkalnym. Po pierwsze, zobowiązuje go w sposób bezwzględny do przeniesienia przysługującego mu prawa, jeżeli najemca złoży odpowiedni „wniosek”. Po drugie, w kwestionowanym przepisie określona została osoba, na której rzecz spółdzielnia mieszkaniowa ma dokonać przeniesienia własności. Po trzecie, ustawodawca wyznaczył wartość świadczenia przypadającego właścicielowi w zamian za utracony lokal, która rażąco odbiega od jego wartości rynkowej (por. sygn. K 33/00).

Powyższe oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona została nie tylko swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, ale także odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto - co jeszcze istotniejsze - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność (por. sygn. K 33/00). Tym samym, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, „doszło do naruszenia istoty prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności”.

Jak już wyżej wspomniano przepis art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. nakazuje przenoszenie przez spółdzielnię mieszkaniową własności lokali na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnię nieopłatnie, bez stosownego ekwiwalentu za utracony lokal. Wydaje się więc, że powyższa argumentacja Trybunału Konstytucyjnego, odnosząca się do przepisu art. 48 ust. 3 u.s.m., powinna znaleźć także zastosowanie, jeżeli chodzi o art. 48 ust. 1 u.s.m.

Najemca w sytuacji określonej art. 48 ust. 1 pkt 1 uzyskuje bowiem prawo własności lokalu nieopłatnie, po spłaceniu tylko zaległości wynikających z tytułu umowy najmu, nie uczestnicząc w żadnych zakresie w kosztach budowy mieszkania. Przepis ten zobowiązuje spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na najemcę, nie pozostawiając spółdzielni prawa decydowania o rozporządzaniu rzeczą i wyboru osoby nabywcy. W przypadku bezczynności spółdzielni najemca może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. z roszczeniem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniej treści oświadczenia woli (bez względu na to, czy jest członkiem spółdzielni, czy też nie). Art. 48 ust. 1 określa więc osobę, na którą spółdzielnia ma dokonać przeniesienia własności lokalu oraz określa wartość świadczenia przypadającego spółdzielni w zamian za lokal, a zważywszy na to, że najemca ma dokonać spłaty jedynie zaległości wynikających z umowy najmu, nabywa on lokal w zasadzie nieopłatnie. Spółdzielnia nie otrzymuje w zamian nawet części wartości rynkowej lokalu.

Art. 140 k.c. określa treść prawa własności przez przyznanie właścicielowi podstawowych uprawnień do rzeczy. Jest to uprawnienie do korzystania z rzeczy oraz uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Do uprawnienia do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*) zalicza się uprawnienie do wyzbycia się własności rzeczy oraz uprawnienie do jej obciążenia. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą obejmuje również możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokalu na osobę trzecią. Zatem przepis art. 48 ust. 3 u.s.m. „w sposób niezwykle głęboki” ingeruje w treść konstytucyjnie chronionego prawa, jakim jest prawo własności (art. 64 Konstytucji), ponieważ praktycznie wyłącza swobodę rozporządzania przez właściciela (spółdzielnię) przedmiotem przysługującego mu prawa. Jest to ograniczenie jednego z podstawowych uprawnień, składających się na treść prawa własności.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, P 16/08 (OTK –A 2008, nr 10, poz. 181, Dz. U. 2008, nr 235, poz. 1617) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „spółdzielnia, jako osoba prawna, korzysta z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw jednostki, w tym zwłaszcza z ochrony własności (art. 64 Konstytucji). Nie ulega bowiem wątpliwości, że majątek spółdzielni stanowi przedmiot własności prywatnej. Ochrona własności spółdzielczej „na zewnątrz”, a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, jest taka sama jak ochrona innych postaci własności prywatnej. Na tle Konstytucji z 1997 roku brak jest bowiem podstaw do różnicowania konstytucyjnego statusu i przyznawanej ochrony w zależności od tego, czy własność (art. 64 Konstytucji) należy do osoby fizycznej, czy osoby prawnej”.

Prawo własności może podlegać ograniczeniom, ale tylko wtedy, gdy spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Regulacja zawarta w art. 48 ust. 1 u.s.m. spełnia przesłankę formalną, tj. zachowana została ustawowa forma ograniczenia. Natomiast poważne wątpliwości budzi uzasadnienie merytoryczne podstawy takiej ingerencji w prawo własności. Osobami uprawnionymi do nabycia własności lokali zgodnie z art. 48 ust. 1 są najemcy lokali.

Konstytucja nie daje żadnych podstaw do przyjęcia istnienia po stronie najemcy uprawnienia do nabycia na własność zajmowanego mieszkania. Z istoty rzeczy, ani najem, ani inny tytuł prawny do zajmowania należącego do innej osoby lokalu mieszkalnego, nie stanowi podstawy roszczenia o nabycie go na własność. Zawarcie umowy najmu nie ogranicza kompetencji właściciela do przeniesienia własności wynajętej rzeczy na inną osobę, zwłaszcza że po jego dokonaniu nowy właściciel z mocy prawa staje się stroną nawiązanego przez poprzednika stosunku najmu (art. 678, 692 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, poważne wątpliwości budzi, czy regulacja zawarta w art. 48 ust. 1 u.s.m. nie narusza zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz zasady ochrony własności (art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji), co uzasadniało przedstawienie do rozstrzygnięcia Trybunałowi Konstytucyjnemu sformułowanego wyżej pytania prawnego.

Na koniec wskazać należy, że wątpliwości co do zgodności z Konstytucją przepisu art. 48 ust 1 u.s.m. powzięły także inne sądy powszechne (vide: pytania prawne zarejestrowane pod sygnaturami: P 16/11 (połączona z P 17/11, P 18/11, P 19/11), P 3/11 (połączona z P 7/11), P 17/10 (połączona z P 22/10, P 30/10, P 34/10).

Odpowiedź Trybunału Konstytucyjnego na postawione wyżej pytanie prawne jest niezbędna do rozstrzygnięcia sprawy toczącej się przed Sądem Apelacyjnym w Lublinie, ponieważ zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku z dnia grudnia 2010 roku , przepisem w oparciu o który należy dokonać oceny roszczenia powodów jest art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z tych względów i na podstawie art. 193 Konstytucji oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. 1997r., Nr 102, poz. 643 ze zm.) Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowił zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym. Jednocześnie Sąd Apelacyjny

postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2011 roku zawiesił postępowanie w sprawie do czasu rozstrzygnięcia pytania prawnego przez Trybunał Konstytucyjny.



Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Sekretarz sądowy
Aneta Dudek