

Wyrok z dnia 29 września 2010 r., V CSK 49/10

W razie nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemca ubiegający się o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany spłacić spółdzielni zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu (art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Reginy B. i Wiesława B. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "S.S." w B.-B. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 września 2010 r. skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z dnia 13 października 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Bielsku-Białej do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wiesław i Regina B. domagali się wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli Spółdzielni Mieszkaniowej "S.S." w B.-B. o przeniesieniu na rzecz powodów własności lokalu nr 97 w budynku przy ul. S. nr 41 w B.-B. wraz z użytą piwnicą.

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo, ustalając, że powodowie są najemcami lokalu nr 97 w budynku przy ulicy S. nr 41 w B.-B. Budynek ten był własnością przedsiębiorstwa państwowego "F.S.M." w B.-B., które przekazało go w zarząd pozwanej umową z dnia 20 lipca

1990 r. W dniu 23 grudnia 1999 r. "F.S.M.W.W.R." S.A. w B.-B., będąca następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego "F.S.M.", zawarła z pozwaną Spółdzielnią umowę nieodpłatnego przekazania własności budynku położonego w B.-B. przy ul. S. nr 41. Powodowie składali do pozwanej wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Lokal nr 97 został wyodrębniony uchwałą zarządu Spółdzielni z dnia 22 maja 2003 r. Spółdzielnia przedstawiła powodom koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność oraz koszty przekształcenia najmu według art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.").

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż powodowie mogliby się domagać zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu dopiero wówczas, gdyby uregulowali wszelkie zobowiązania w stosunku do Spółdzielni określone w art. 48 u.s.m., w szczególności pokryli koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Dopiero po uregulowaniu tych zobowiązań i w razie odmowy przez pozwaną przeniesienia na powodów prawa własności mogliby wystąpić do sądu ze stosownym żądaniem.

Wyrokiem z dnia 13 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił apelację powodów, po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego mającego na celu zweryfikowanie zasadności stanowiska strony pozwanej, która domagała się od powodów zapłaty kwoty 2429,04 zł, stanowiącej równowartość poniesionych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych jako warunku zawarcia z powodami umowy przeniesienia własności lokalu. Przeprowadzono dowody w celu ustalenia kosztów nakładów koniecznych poczynionych przez stronę pozwaną na budynek, w którym mieści się lokal zajmowany przez powodów. Postępowanie to okazało się jednak niecelowe dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07 (OTK-A Zb.Urz. 2009, nr 7, poz. 110) stwierdził niezgodność art. 48 ust. 3 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Utrata mocy prawnej przez ten przepis spowodowała, że nie mógł on stanowić podstawy przeniesienia własności lokalu.

Powodowie w skardze kasacyjnej zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według 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 do 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. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, zgodnie z art. 48 ust. 3 u.s.m., najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji, wyjaśniając m.in., że zgodnie z tym przepisem, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, to jest obowiązana przenieść jego własność na najemcę tylko w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrycie kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Wobec tego najemca uzyskuje prawo własności mieszkania za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, kwestionowany przepis 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.

W związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. wymaga rozważenia, w jaki sposób wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. wpłynął na sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W wyroku z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 93) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zgodnie z poglądem zdecydowanie 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 sentencji takiego wyroku albo – jak np. w wypadku niekonstytucyjności art. 418 k.c. – utrata mocy obowiązującej przepisu następuje ze skutkiem od dnia wejścia w życie Konstytucji z 2007 r. (zob. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 grudnia 2006 r., III CZP 99/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 79, uchwały z dnia 3 lipca 2003 r., III CZP 45/03, OSNC 2004, nr 9, poz. 136, z dnia 23 stycznia 2004 r., III CZP 112/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 61, z dnia 23 czerwca 2005 r., III CZP 35/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 81 i z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 26/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 39, oraz wyroki z dnia 9 października 2003 r., I CK 150/02, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132 ze sprostowaniem w OSNC 2004, nr 10, s. 131, z dnia 29 października 2003 r., III CK 34/02, OSP 2005, nr 4, poz. 54, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 20/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 161, z dnia 26 listopada 2004 r., V CK 270/04, nie publ., z dnia 7 października 2005 r., II CK 756/04, "Monitor Prawniczy" 2005, nr 21, s. 1027, z dnia 14 września 2006 r., III CSK 102/06, nie publ., wyrok z dnia 15 czerwca 2007 r., II CNP 37/07, nie publ., z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 315/07, nie publ., z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 16 i z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 379/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 172, a także postanowienie z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03, nie publ.). Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. spowodował zatem 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).

W wymienionym wyroku Trybunał Konstytucyjny rozważając problem zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 3 u.s.m., dokonał trafnej wykładni tego przepisu w związku z art. 48 ust. 1 u.s.m. Podkreślił, że zgodnie z art. 48 ust. 3 u.s.m., gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, była obowiązana przenieść jego własność na najemcę tylko w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz za pokrycie kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Wynika z tego, że art. 48 ust. 1 u.s.m. przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. *lege non distinguente* odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Odmienne były jednakże 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 wnosił 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. Obecnie, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., w razie nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca jest obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpadła natomiast, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów.

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