

Sygn. akt I ACa 223/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SA Joanna Kurpierz (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 400/12,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powoda kosztami procesu;
- 2) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 223/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy:

- 1) zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o wyodrębnieniu i przeniesieniu na rzecz powoda własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali w wysokości 0,0125 oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego w KW (...) Sądu Rejonowego w S.;
- 2) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3) odstąpił od obowiązku obciążenia pozwanej nieuiszczoną przez powoda opłatą sądową.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 grudnia 1986 roku powód zawarł z (...) KWK (...) w S. umowę najmu mieszkania funkcyjnego położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni 61,02 m⁽²⁾ (decyzja o przydziale i umowa najmu k. 17 i 15-16).

Aktem notarialnym z 28 grudnia 2004 roku, Rep. A nr (...) notariusza E. S. syndyk upadłości KWK (...) spółki z o.o. w S. przekazał nieodpłatnie pozwanej własność budynku przy ul. (...) wraz z lokalem nr(...) oraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu(akt notarialny k.7-12 wraz z wykazem lokali k.13,14).

KWK (...) spółka z o.o. w S. była spółką należącą do (...) S.A. w K., w którym 100% udziałów posiada Skarb Państwa(odpisy z KRS k.22,23 i k.24-31).

Pozwana w dniu 1 stycznia 2005 roku zawarła z powodem umowę najmu lokalu (umowa k.18,19).

Na propozycję pozwanej z dnia 30 grudnia 2004 r., powód pismem z dnia 12 stycznia 2005 r. złożył wobec pozwanej oświadczenie, że znane mu są statutowe warunki uzyskania członkostwa w spółdzielni i nie będzie się ubiegał o przydział przedmiotowego lokalu mieszkalnego i ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

(pisma : pozwanej k.48 i powoda k. 47).

W dniu 16 września 2009 roku powód złożył do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. wniosek o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego (wniosek z dnia 16 września 2009 roku k. 20).

W odpowiedzi Zarząd pozwanej Spółdzielni, pismem z dnia 16 listopada 2009 roku, powołał się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, w sprawie o sygn. akt K 64/07, w którym art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uznany za niezgodny z Konstytucją. Przepis utracił moc 27 lipca 2009 roku. Pozwana wyjaśniła także, że istnieje możliwość przeniesienia własności lokalu po cenie rynkowej z uwzględnieniem ewentualnej bonifikaty (pismo pozwanej k. 21).

W dniu 25 stycznia 2010 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości między innymi przy ul. (...) w S.. Z zaświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 8 października 2004 roku wynika, że lokal mieszkalny zajmowany przez powoda oznaczony nr (...), a położony przy ul. (...) stanowi samodzielny lokal w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wskazano powierzchnię lokalu 61,02 m⁽²⁾ i udział w prawie własności części wspólnych i urządzeń budynku 0,0125 (uchwała zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 25 stycznia 2010 roku – k. 64, zaświadczenie Prezydenta Miasta S. z dnia 8 października 2004 roku k. 65,66).

Powyższy stan faktyczny Sąd I Instancji ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie zaprzeczyła.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116 ze zm.) najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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.

Art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który regulował należności jakie najemca powinien pokryć - koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w sytuacji nieodpłatnego przejęcia budynku przez spółdzielnię, utracił moc w dniu 27 lipca 2009 roku (Dz. U. z dnia 27 lipca 2009 roku, Nr 117, poz. 988).

W wyroku z dnia 15 lipca 2009 roku, sygn. K 64/07 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. W ocenie 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.

Natomiast wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 roku Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, jest niezgodny z art. 64 ust 1 Konstytucji oraz orzekł, że przepis ten traci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku. W uzasadnieniu wyroku Trybunał ponownie zwrócił uwagę na brak proporcjonalności świadczeń, przy realizacji roszczenia o przeniesienie prawa własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię, co było wynikiem, między braku interwencji ustawodawcy po wyroku Trybunału o sygn. 64/07.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż ma obowiązek zastosowania przepisu art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych celem realizacji uprawnienia powoda jako najemcy do nieodpłatnego nabycia własności lokalu dlatego, że nie utracił przepisu mocy w dniu orzekania przez Sąd.

Przepis obowiązuje do 22 lutego 2013 roku. Jego niezastosowanie stanowiłoby naruszenie obowiązującego aktualnie prawa, które Sąd ma obowiązek stosować.

Z tej przyczyny Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku, uznając, iż strona powodowa w wystarczający sposób sprecyzowała żądanie pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 pkt i przepisów § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Odnośnie nieuiszczonych kosztów sądowych Sąd odstąpił od ich pobrania od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok w całości i zarzuciła mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie przepisów:

a) art.207 § 6 kpc w zw. z art. 187§1 pkt 1 kpc - polegające na wydaniu

wyroku na podstawie spóźnionego i nieprawidłowo sformułowanego

żądania pozwu

2) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności:

a) art. 4 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw” (Dz. U. nr 223 poz. 1779 r.) przez przyjęcie, że pozwana spółdzielnia była obowiązana do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w przypadku wniosków o których mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożonych po dniu 31 lipca 2007 r.

b) art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw” (Dz. U. nr 223 poz. 1779 r.) przez przyjęcie, że najemcom mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie bezpłatnie należy się darmowe uwłaszczenie jeżeli wystąpili oni do sądu o potwierdzenie tego prawa po dniu 30 grudnia 2009 r.

Wskazując na te zarzuty, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej musi odnieść skutek, aczkolwiek z innych przyczyn, niż wskazane w apelacji.

Podstawę roszczeń powodów stanowił art. 48 ustęp 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.), który zobowiązywał spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Najemca był zobowiązany jedynie do dokonania spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

W sprawie niniejszej nie jest sporne, że powód spełniał przesłanki wynikające z art. 48 ust. 1 powołanej wyżej ustawy.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2012r., sygn. P 17/10 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz. 1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373 oraz z 2011 r. Nr 201, poz. 1180) w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1 powołanego przepisu), jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wskazanym w wyroku, traci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Nr 201, co nastąpiło w dniu 22 lutego 2012r. Tym samym przepis ten utracił moc z upływem 22 lutego 2013r.

Trybunał Konstytucyjny odraczając utratę mocy obowiązującej art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miał na uwadze fakt pozostawiania nadal w toku wielu postępowań sądowych o przeniesienie własności dawnych mieszkań zakładowych i podkreślił, że zasada ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie

prawa nakazuje, aby derogacja przepisów stosowanych przez dłuższy czas i na taką skalę, nie była dla ich adresatów zaskoczeniem.

Trybunał nie zakwestionował samej możliwości uzyskiwania przez najemców prawa własności zajmowanych lokali, ale uzyskiwanie tego prawa bez żadnych świadczeń na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dopuszczalne jest określenie cen preferencyjnych dla najemców chcących nabyć na własność lokale zakładowe, jednakże postulował wprowadzenie zmian prawnych i ustanowienia takich przepisów, które ukształtują zgodnie z Konstytucją, możliwość nabycia własności lokali przez najemców, którzy zgłaszali już w spółdzielni takie roszczenie.

Ustawodawca w okresie odroczenia mocy obowiązującej art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie wprowadził żadnych zmian we wskazanej kwestii.

A zatem, nie ma obecnie normy prawnej, na podstawie której roszczenie powoda znalazłoby swe oparcie.

Zgodnie z art. 316 kpc sąd wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Rozumie się przez to zarówno okoliczności dotyczące stanu faktycznego, jak i stanu prawnego, a zasada ta obowiązuje sądy obu instancji.

Sąd Apelacyjny w aktualnym systemie, jest nie tylko sądem kontrolnym, ale i merytorycznym i ma obowiązek brać pod uwagę stan prawny obowiązujący w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej. Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą apelację podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 lutego 2006r., II CSK 153/05, LEX nr 192012) dotyczące powyższej kwestii. Z powyższego wynika, że Sąd odwoławczy miał obowiązek brać pod uwagę stan prawny obowiązujący w dacie zamknięcia rozprawy apelacyjnej, a wówczas art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zakwestionowanym przez Trybunał Konstytucyjny nie miał już mocy obowiązującej.

Zmiana stanu prawnego w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym, polegająca na utracie mocy obowiązującej art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkować musiała zmianą wyroku i oddaleniem powództwa, na zasadzie art. 386 § 1 kpc.

W tym stanie rzeczy nie zachodzi potrzeba odnoszenia się do pozostałych zarzutów zawartych w apelacji.

Sąd Apelacyjny skorzystał z możliwości zastosowania wobec powoda art. 102 kpc i postanowił nie obciążać go kosztami, i to za obie instancje. Trzeba zwrócić ponownie uwagę, że w dacie wnoszenia pozwu roszczenie powoda miało oparcie w obowiązujących przepisach i zostało przez Sąd I instancji prawidłowo uwzględnione, a konieczność wystąpienia na drogę sądową spowodowana była postawą Spółdzielni, która odmawiała powodowi realizacji jego uprawnienia. Z kolei utrata mocy obowiązującej przepisu stanowiącego podstawę prawną roszczenia nastąpiła dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Powyższe przemawia za zastosowaniem zasady słuszności i nie obciążaniem powoda kosztami postępowania za obie instancje.