

Sygn. akt I ACa 311/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Zofia Kawińska-Szwed (spr.) SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 18 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 406/12

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 311/13

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S..

W uzasadnieniu żądania wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego opisanego wyżej. Lokal nie jest obciążony długami, i powódka nie zalega z opłatami czynszowymi, a nieruchomości ma uregulowany stan prawny. Pomimo tego pozwana nie zrealizowała wniosku powódki z 25 lipca 2011 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu w prawo własności.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana przyznała, że odmówiła zawarcia z powódką umowy przeniesienia własności przedmiotowego lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 223, poz. 1779), gdyż w wyniku zastosowania tego przepisu dochodzi do przymusowego wyłączenia spółdzielni na rzecz osób fizycznych. Przymusowy charakter przekształcenia nie ma uzasadnionych podstaw w Konstytucji, a pozbawienie prawa własności spółdzielni następuje za nieekwiwalentne świadczenie członka spółdzielni.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy (...) w K. pod numerem KRS (...), ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni użytkowej 78,64 m⁽²⁾, położonego w budynku mieszkalnym w S. przy ulicy (...), składającego się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc, stanowiąc, że z jego własnością związany będzie udział wynoszący 1.470/100.000 części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w S. (...) i przenosi na rzecz powódki prawo własności wyżej oznaczonego lokalu wraz z udziałem wynoszącym 1.470/100.000 części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania działki objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w S. (...)”, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 7.500 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy oparł powyższy wyrok na ustaleniach:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) został przydzielony 25 lutego 1979 r. byłemu mężowi powódki, a powódka została wymieniona wśród osób uprawnionych do zamieszkiwania jako żona członka pozwanej spółdzielni. Wraz z mężem i dziećmi zajmowała ten lokal na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Małżeństwo powódki rozwiązane zostało przez rozwód. Uchwałą zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 16 maja 2006 r. powódka została przyjęta w poczet jej członków. Na mocy umowy podziału majątku zawartej z byłym mężem powódce przypadło prawo do przedmiotowego lokalu wraz z wkładem mieszkaniowym. Pismem z 25 lipca 2011 r. powódka zwróciła się do pozwanej o przekształcenie przysługującego jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności. Pozwana odmówiła realizacji tego roszczenia argumentując, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niekonstytucyjne. W dniu 10 czerwca 2008 r. zarząd pozwanej podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zgodnie z tą uchwałą pozwanej przysługuje prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) o powierzchni 46,71 m² objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S., zaś budynek usytuowany na tym gruncie stanowi własność pozwanej. Zgodnie z § (...) uchwały na żadnym z lokali w budynku przy ul. (...) nie ciąży zadłużenie z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, ani z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z ich oprocentowaniem. W budynku tym znajduje się m.in. zajmowany przez powódkę lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 78, 64 m², z którym związany jest udział w wysokości 0,01470 w prawie własności części wspólnych i urządzeń oraz w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu objętej księgą wieczystą SR w S. (...). Na lokalu tym nie ciąży zobowiązania spółdzielni związane z jego budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m. ani zobowiązania z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. Na lokal ten

przypadała jedynie spłata części umorzenia kredytu w kwocie 16,75 zł podlegająca odprowadzeniu przez pozwaną do budżetu państwa na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 u.s.m.. Kwotę tę powódka uiszczyła w dniu 20 grudnia 2012 r.

Odnosząc się do podstawy pozwanej żądania Sąd Okręgowy wskazał, że przepisy art. 12 ust. 1 i 1⁽¹⁾ oraz art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 i 1⁽¹⁾ u.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r. do 29 grudnia 2008 r. zostały uznane wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (P16/07, OTK-A2008/10/181) za niezgodnie z Konstytucją. Zgodnie z pkt 3 tego wyroku przepis art. 12 ust. 1⁽¹⁾ utracił moc z dniem 31 grudnia 2009 r. Art. 12 ust. 1 u.s.m. został natomiast zmieniony przez art. 1 pkt 2 lit. a ustawy z 18.12.2009 r. (Dz. U 2009. 223.1779) zmieniającej ustawę z dniem 30.12.2009 r. Na gruncie aktualnie obowiązującego art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. każdemu członkowi spółdzielni, który spełnia przesłanki wskazane w tym przepisie przysługuje uprawnienie z niego wynikające.

Art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. stanowi, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

Brak jest ustawowego wymogu zapłaty przez członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na rzecz spółdzielni wartości rynkowej tego lokalu. Zmiany tego przepisu dokonane po wyroku Trybunału Konstytucyjnego jasno wskazują na wolę ustawodawcy, by ustanowienie i przekształcenie własności lokali uniezależnić od zapłaty przez członka spółdzielni wartości rynkowej lokalu oraz by ustanowienie i przekształcenie własności lokali uzależnić wyłącznie od tych przesłanek, o jakich mowa w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. w obecnym brzmieniu.

Przepis ten jest aktualnie obowiązującym prawem i jako taki stanowi legalną podstawę przekształceń własnościowych.

Zgodnie z art. 12 ust. 1² u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w art. 12 ust. 1 u.s.m., w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: w Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Bezspornym jest, że powódka nie jest dłużnikiem pozwanej z tytułu zobowiązań, określonych w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m, a nieruchomość, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) w S. posiada uregulowany stan prawny.

Wobec spełnienia przesłanek wskazanych w art. 12 ust. 1 i 1² u.s.m., mając na uwadze treść art.49¹ zd.1 u.s.m., powództwo Sąd uwzględnił na podstawie art.64 kc w związku z art.1047§1 kpc.

O kosztach procesu orzekł w oparciu o art.98 kpc, art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010r. Nr 90 poz.594 ze zmianami) i §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz.1348 ze zmianami).

Wyrok zaskarżyła apelacją pozwana, która zarzuciła naruszenie prawa materialnego, przez niezastosowanie art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i wniosła o jego zmianę przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut skarżącej naruszenia prawa materialnego odnosi się do braku zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 21 ust. 2 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w sytuacji przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, będącego dotychczas mieszkaniem na prawach lokatorskich bez ekwiwalentności świadczenia powódki, co pozostaje w sprzeczności z treścią wskazanych przepisów Konstytucji RP.

Trybunał Konstytucyjny w motywach wyroku z 19 czerwca 2012 r., sygn. P 27/10, w odniesieniu do roszczeń najemców o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego nie zakwestionował samej możliwości uzyskania przez zainteresowanych najemców własności zajmowanych lokali, lecz jedynie sytuację, gdy następowało to pod tytułem darmym. Nadto podkreślił dopuszczalność cen niższych od rynkowych, preferencyjnych warunków finansowych, o ile są one racjonalne i obiektywnie uzasadnione.

Stanowisko to podzielić należy także w odniesieniu do członków spółdzielni zajmujących lokale mieszkalne na warunkach prawa lokatorskiego, z powstaniem którego związane było wniesienie przez członka spółdzielni wkładu mieszkaniowego.

Członkowie spółdzielni, którzy w przeszłości otrzymywali przydział lokalu na warunkach prawa lokatorskiego pokrywali część kosztów budowy, w tym poprzez wkład własny finansowy, kredyt zaciągany przez spółdzielnię na preferencyjnych warunkach i spłacany przez członków spółdzielni, a nadto częściowo lokale mieszkalne kredytowane były przez banki państwowe, który to kredyt był jednorazowo umarzony (E. Bończak – Kucharczyk „Spółdzielnie mieszkaniowe”. Komentarz, W-wa 2007 r. – uwagi do art. 48).

Spółdzielczość mieszkaniowa w swoich podstawowych celach zakłada zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków na zasadach non profit i nie powinna zmierzać do uzyskania korzyści majątkowych kosztem swoich członków (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r.). Regulacja sprzed nowelizacji u.s.m. z 14 czerwca 2007 r. dotycząca warunków finansowych przekształceń prawa lokatorskiego we własnościowe prowadziła do nieuzasadnionej korzyści majątkowej po stronie spółdzielni, kosztem członków ubiegających się wówczas o przekształcenie.

Zatem rozwiązanie przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe w brzmieniu jak w art. 12 ust. 1 i 2 u.s.m. nadanym nowelizacją u.s.m. z 14 czerwca 2007 r. ten aspekt eliminuje i w konsekwencji obowiązujący w/w przepis w istocie nie daje podstawy do podzielnia zarzutu skarżącej naruszenia jej prawa własności.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego wskazuje się, że w pewnych okolicznościach ustawy nakaz zbycia przedmiotu własności na rzecz określonej osoby może być dopuszczalny i nie narusza istoty prawa własności, a dopuszczalność ograniczenia zależy od przesłanek przyznanego ubiegającemu się o przekształcenie uprawnienia (por. wyroki K 33/00, P/17/10, 27/10, 27/10).

W warunkach w jakich o przekształcenie ubiega się powódka przepis art. 12 ust. 1 i 2 u.s.m. jako aktualnie obowiązujące prawo, nie stwarza podstawy do kwestionowania domniemania jego zgodności z Konstytucją. Przepis ten stanowi legalną podstawę przekształceń własnościowych i podlega stosowaniu, gdyż nie został wyeliminowany z obrotu prawnego.

Stosowanie do art. 178 ust. 1 Konstytucji związane sędziego ustawą trwa dopóki ustawa ma moc obowiązującą.

Zarzut apelacji braku bezpośredniego stosowania art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 3 Konstytucji R.P., nie mógł odnieść skutku.

Przepis art. 21 ust. 2 Konstytucji dotyczy jednej z zasad ustroju gospodarczego, zaś art. 64 Konstytucji zasady ochrony jednego z praw ekonomicznych człowieka.

Równolegle funkcjonuje w obrocie prawnym regulacja dotycząca własności spółdzielczej objęta art. 12 ust. 1 i 2 u.s.m., w stosunku do której obowiązuje domniemanie jej zgodności z Konstytucją, a więc i zasadami określonymi art. 21 i 64 Konstytucji. Tak ukształtowana sytuacja prawna dotycząca zagadnienia przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własności składnika mienia spółdzielczego nie pozwala na podzielenie zarzutu skarżących naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.