

Wyrok z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09

W wypadku 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 Mirosława Wysocka (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Andrzeja R. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 stycznia 2010 r. skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 17 lutego 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i oddalił apelację oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2700 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2008 r. Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie z powództwa Andrzeja R. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w P. uwzględnił częściowo powództwo i zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 25 o powierzchni użytkowej 71,10 m² w budynku przy ul. S. w P. wraz z udziałem wynoszącym 711/20605 części we współużytkowaniu wieczystym działek gruntu i we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz Andrzeja i Zofii małżonków R. własności tego lokalu wraz ze związanymi nim prawami. Sąd oddalił powództwo w

zakresie zobowiązania pozwanej do przeniesienia na rzecz powoda i jego żony piwnicy przynależnej do tego lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Andrzej R. jest najemcą lokalu, w którym mieszka wspólnie z żoną Zofią R. Aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 1997 r. pozwana Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie od Zakładów Azotowych "P." S.A. w P. własność udziału wynoszącego 1997,90/2060,50 części budynku mieszkalnego i innych urządzeń położonych w P. przy ul. S. nr 54 wraz z wyrażonym w takim samym ułamku udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. Dnia 19 lipca 2005 r. powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy notarialnej przenoszącej na niego własność zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego. Zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 25 października 2006 r. podjął uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. S. nr 54 w P. Spółdzielnia zawiadomiła powoda, że powinien zapłacić kwotę 15 630,63 zł, po czym nastąpi przeniesienie własności lokalu.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za częściowo uzasadnione na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 48 i art. 49¹ 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.). Podkreślił, że uzależnienie przez Spółdzielnię zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu na rzecz powoda od uiszczenia przez niego kwoty 15 630,63 zł z tytułu poniesionych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, nie ma uzasadnienia w obowiązującym prawie. Oddalił żądanie powoda w zakresie przeniesienia własności piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu, ze względu na treść uchwały zarządu Spółdzielni w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Pozwana wniosła apelację, zarzucając sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenie art. 49¹ i art. 48 u.s.m.

Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 17 lutego 2009 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz nie obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że spór dotyczy wykładni art. 48 ust. 3 u.s.m. Przyjął, że przesłanką ustanowienia odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę i przeniesienia jego własności na najemcę jest zwrot poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Wskazał ponadto, że legitymacja

czynna w niniejszej sprawie przysługuje łącznie małżonkom Andrzejowi i Zofii R. jako współnajemcom lokalu, w związku z czym Sąd Okręgowy powinien zawiadomić Zofię R. o toczącym się postępowaniu i umożliwić jej przystąpienie do sporu po stronie powodowej.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 48 ust. 3 u.s.m. oraz przepisu postępowania, tj. art. 386 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i wydanie wyroku reformatoryjnego w sytuacji, w której wyrok Sądu Okręgowego został wydany w warunkach nieważności postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Trafny jest zarzut naruszenia art. 48 ust. 3 u.s.m., choć z innych przyczyn niż wskazane w skardze kasacyjnej. 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 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 (OTK-A Zb.Urz. 2009, nr 7, poz. 110), że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Wyjaśnił 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.

Po pierwsze, 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, nie publ., 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, nie publ., 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, nie publ., 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, nie publ., wyrok z dnia 13 grudnia 2007 r., I CSK 315/07, nie publ., 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). 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).

Po drugie, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., 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. – w wypadku 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., odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Odmienne były jednak 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. Obecnie, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., w wypadku 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 tych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.