Sygn. akt II CSK 51/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrzkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Elżbiety P. i Grzegorza P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "C." w P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 września 2009 r.,

1) **uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 21 kwietnia 2009 r. i oddala powództwo,**
2) **nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w S. kwotę 9745 (dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć) zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym,**
3) **zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanej spółdzielni złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności położonego w budynku przy ul. W. [...] w P. lokalu nr 15 o powierzchni 46,40 m^2 i jej przeniesieniu wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Grzegorza i Elżbiety małżonków P. za jednoczesną zapłatą przez nich pozwanej spółdzielni kwoty 7 786,38 zł tytułem zwrotu kosztów nakładów koniecznych na nieruchomość w części przypadającej na wymieniony lokal. Apelacja pozwanej od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 16 wrzenia 2009 r.

Z dokonanych w sprawie, bezspornych ustaleń wynika, że Grzegorz P. był najemcą lokalu nr 5 o powierzchni 41,51 m^2 położonego przy ul. Ł. [...] w S. W dniu 11 grudnia 1998 r. zamienił ten lokal za zgodą pozwanej na lokal nr 15 przy ul. W. [...] w P. Pozwana nabyła własność budynku przy ul. W. [...] w P. nieodpłatnie od Zakładów Chemicznych „P.” w dniu 22 września 1994 r. Dnia 19 stycznia 1999 r. Grzegorz P. zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu nr 15 przy ul. W. [...] w P. W dniu zaś 31 lipca 2007 r. wystąpił do pozwanej z wnioskiem o przekształcenie prawa najmu tego lokalu w prawo odrębnej własności, lecz spotkał się z odmową, uzasadnioną nieposiadaniem przymiotu najemcy do objętego wnioskiem lokalu przed przejęciem go przez pozwaną.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o przysługiwaniu Grzegorzowi i Elżbiecie P. roszczenia określonego w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: „u.s.m.”) w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. nr 125 poz. 873) z mocą od dnia 31 lipca 2007 r. Uznał, że przysługiwało im ono w związku z art. 48 ust. 2 i 3 u.s.m.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego naruszenie art. 7 i 190 Konstytucji, art. 48 u.s.m. oraz art. 316 § 1 k.p.c. i wniosła o zmianę wydanego w sprawie rozstrzygnięcia przez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spór między stronami ogniskuje się wokół pytania o możliwość stosowania art. 48 u.s.m. do osób, które nie były najemcami lokalu przed przejęciem go przez spółdzielnię mieszkaniową.

Artykuł 48 ust. 1 u.s.m. w mającym zastosowanie w sprawie brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. stanowi, że – po spełnieniu określonych warunków – „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”. Jak widać, brak tu rozróżnienia na osoby będące najemcami już przed przejęciem lokalu przez spółdzielnię oraz na osoby, które stały się najemcami dopiero po przejęciu lokalu przez spółdzielnię. Wymaga się tylko, aby lokal, którego najemcą jest wnioskodawca, był przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Brzmienie przytoczonego przepisu nie daje zatem podstaw do uzależnienia przewidzianego w nim roszczenia od tego, aby wnioskodawca był najemcą lokalu nie tylko w chwili składania wniosku, ale jeszcze przed przejęciem lokalu przez spółdzielnię.

Interpretację odwołującą się do samego tylko brzmienia przytoczonego przepisu – przyjętą w zaskarżonym wyroku - podważa jednak zestawienie tego przepisu z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 119, poz. 567 ze zm., dalej: „u.p.z.b.m.”), przyznającym dotychczasowym - tylko dotychczasowym - najemcom lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach (zob. także art. 1 ust. 1 pkt 2 u.p.z.b.m.) roszczenie wobec spółdzielni o dokonanie na ich rzecz przydziału tych lokali i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tych lokali. Od dnia 31 lipca 2007 r. art. 9 ust. 2 u.p.z.b.m. jest jedynym przepisem regulującym ustanawianie przez spółdzielnię na rzecz najemców lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach spółdzielczego lokatorskiego prawa do tych

lokali. Wcześniej, z trudnych do zrozumienia przyczyn, obowiązywały w tym względzie dwie regulacje. Roszczenie wobec spółdzielni o ustanowienie na rzecz najemcy lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, przyznawał także art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. Skoro w stanie prawnym obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa lokatorskiego – nieporównanie słabszego od własności lokalu - jest uzależnione od bycia najemcą już w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię, to tym bardziej bycie najemcą już w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię należy uznać za przesłankę przewidzianego w art. 48 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r. roszczenia o przeniesienie na rzecz najemcy własności lokalu.

Argumentu na rzecz wykładni uzależniającej wspomniane roszczenie od tego, aby wnioskodawca był najemcą lokalu nie tylko w chwili składania wniosku, ale i przed przejęciem lokalu przez spółdzielnię, dostarcza także art. 48 ust. 4 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, elementem rozliczeń związanych z przeniesieniem na najemcę przez spółdzielnię własności lokalu są kaucje, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 u.p.z.b.m. Uwzględniając, że przepisy art. 7 ust. 3 i art. 9 ust. 1 u.p.z.b.m. weszły, zgodnie z art. 13 u.p.z.b.m., w życie wraz ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 105, poz. 509), chodzi tu o kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. nr 30, poz. 165 ze zm.), a więc przed przejęciem lokali przez spółdzielnie.

Za powyższą wykładnią przemawiają także względy natury konstytucyjnej. Skutkiem zastosowania art. 48 u.s.m. jest nasuwające zastrzeżenia co do zgodności z normami konstytucyjnymi nieekwiwalentne uwłaszczenie na cudzym mieniu prywatnym (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., K 33/00, OTK 2001, nr 7, poz. 217, oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, OTK-A 2009, nr 7, poz. 110). Wykładnia ta zatem, o tyle, o ile prowadzi do zacieśnienia zastosowania

nasuwającego wspomniane zastrzeżenia art. 48 u.s.m., zasługuje na aprobatę z punktu widzenia standardów konstytucyjnych.

Podsumowując, interpretacja art. 48 ust. 1 u.s.m., za którą opowiedział się Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, nie jest trafna. Za prawidłową należy uznać wykładnię, zgodnie z którą roszczenie przewidziane w art. 48 ust. 1 u.s.m. przysługuje osobie będącej najemcą nie tylko w chwili złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu, ale i w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię. W konsekwencji, wydane w sprawie wyroki, oparte na odmiennej, błędnej wykładni art. 48 ust. 1 u.s.m., należało uchylić, a powództwo oddalić (art. 398^{16} k.p.c.).

Oprócz tego, skarżąca trafnie zarzuciła naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 48 ust. 3 u.s.m. oraz art. 190 ust. 1-3 Konstytucji i art. 316 § 1 k.p.c. Zaskarżony wyrok zapadł już po, wymaganym przez art. 190 ust. 2 Konstytucji, ogłoszeniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07 (Dz. U. z dnia 27 lipca 2009 r. nr 117, poz. 988), którym art. 48 ust. 3 u.s.m. – uzależniający przeniesienie na najemcę własności lokalu nabytego nieodpłatnie przez spółdzielnię od pokrycia przez najemcę tylko, oprócz spłaty zadłużenia wynikającego z umowy najmu, kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie przejętego budynku - został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. W chwili wyrokowania przez Sąd Apelacyjny art. 48 ust. 3 u.s.m. już więc nie obowiązywał, ponieważ, zgodnie z art. 190 ust. 1 i 3 Konstytucji, utracił moc z chwilą ogłoszenia w „Dzienniku Ustaw" w dniu 27 lipca 2009 r., ze skutkiem wstecznym, tj. takim jakby w ogóle w dniu 31 lipca 2007 r. nie wszedł w życie (por. z wcześniejszego orzecznictwa wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2003 r., I CK 150/02, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132, a z najnowszego orzecznictwa wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 93). Nie było więc, zgodnie z art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., podstaw do oparcia zaskarżonego wyroku na art. 48 ust. 3 u.s.m.

Wraz z utratą mocy przez art. 48 ust. 3 u.s.m. zrodziła się kwestia wpływu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, na art. 48 u.s.m. w pozostałym zakresie, dotyczącym mieszkań nabytych przez spółdzielnie

nieodpłatnie (por. z jednej strony, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, akceptujący całkowicie sprzeczne z założeniami powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego obciążenie najemcy jedynie spłatą zadłużenia wynikającego z najmu lokalu, a z drugiej strony, postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 29 marca 2010 r., I C 521/09, niepubl., oraz postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 lutego 2010 r., I ACa 828/09 i I Acz 869/09 niepubl., przedstawiające Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania o zgodność z Konstytucja art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy on mieszkań nabytych przez spółdzielnie nieodpłatnie). Kwestii tej jednak, mimo jej podniesienia w skardze kasacyjnej, nie było potrzeby w sprawie rozważać, gdyż, jak wyżej wyjaśniono, skarga kasacyjna pozwanej zasługuje na całkowite uwzględnienie w sposób przewidziany w art. 398^{16} k.p.c. już z uwagi na wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 48 ust. 1 u.s.m.

Artykuł 49^{1} u.s.m. w brzmieniu 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), obowiązującym od dnia 30 grudnia 2009 r., przewiduje, że koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego w sprawie wytoczonej na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. w razie bezczynności spółdzielni przez osobę, której z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, pokrywa spółdzielnia. Nie ulega wątpliwości, że chodzi tu o koszty procesu w rozumieniu art. 98 k.p.c. W brzmieniu art. 49^{1} u.s.m. obowiązującym wcześniej, od dnia 31 lipca 2007 r., występowały inne zwroty: była w nim mowa o tym, że „pozew jest wolny od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia". Mimo posłużenia się tu niezharmonizowanym z przepisami kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398 ze zm. – dalej: „u.k.s.") określeniem „kosztów postępowania cywilnego" (por. w związku z tym postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CZ 63/08, LEX nr 461745), należy jednak podzielić wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r., II CZ 90/09 (Biul. SN 2010, nr 4, s. 13) pogląd przypisujący temu określeniu sens tożsamy z pojęciem kosztów procesu. Artykuł art. 49^{1} u.s.m. w obecnym

brzmieniu ma więc taką samą treść normatywną jak w brzmieniu poprzednim, wyraża ją jednak precyzyjniej.

Jak już wyjaśniono w powołanym dopiero co wyroku Sądu Najwyższego, nałożenie w art. 49^1 u.s.m. na spółdzielnię obowiązku pokrycia kosztów procesu oznacza istotne odejście od ogólnych reguł obowiązujących w dziedzinie ponoszenia kosztów procesu. W szczególności omawiana regulacja zrywa z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). W rezultacie w sprawie z powództwa osoby wymienionej w art. 49^1 u.s.m. koszty procesu ponosi zawsze spółdzielnia - choćby więc osoba, która wytoczyła powództwo, sprawę przegrała, i bez względu na przyczyny jej przegranej. W drodze wyjątku od art. 113 ust. 1 u.k.s. spółdzielnię obciążają na podstawie art. 49^1 u.s.m. także koszty sądowe, których przegrana strona powodowa nie miała obowiązku uiścić ze względu na jej zwolnienie od tego obowiązku. Wszystkie te wyjątki wynikające z art. 49^1 u.s.m. miano na względzie, rozstrzygając o kosztach procesu w sprawie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.