



Sygn. akt II CSK 578/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa T. L.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Ś." w S.  
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2012 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 24 marca 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód – T. L. pozwem z 8 kwietnia 2009 r. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ś.” w S. do wyodrębnienia i złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego nr 7 przy ul. S. [...] w S. wraz z udziałem we własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Jako podstawę roszczenia wskazał art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej – „u.s.m.”).

Pozwana - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ś.” w S. wniosła o oddalenie powództwa

Wyrokiem z 19 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 7, w klatce schodowej numer 1a na pierwszym piętrze budynku przy ulicy S. [...] w S., o powierzchni użytkowej 86,12m<sup>2</sup>, składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, toalety i kuchni oraz o przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności tego lokalu mieszkalnego ze związanym z nim udziałem 0.04129 w częściach i urządzeniach wspólnych budynku i w prawie własności działek nr 11, obr. 1028 o pow. 595,00 m<sup>2</sup> i nr 12/2 obr.1028 o pow. 219m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Rozstrzygnięcie to zapadło po ustaleniu, że 8 czerwca 1998 r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu, którego dotyczy żądanie pozwu. Przed objęciem mieszkania w używanie zobowiązał się wpłacić na konto pozwanej kaucję w kwocie 5.000 zł. Poprzednio lokal ten wynajmowali rodzice powoda: E. i R. L., którzy prawo do tego lokalu uzyskali poprzez zamianę mieszkań.

Pozwana uzyskała nieodpłatnie 27 lipca 1998 r. od „Zespołu Elektrowni [...]” SA w N. wieczyste użytkowanie działek oraz prawo własności położonego na nich budynku nr [...] przy ul. S.

Powód, jako członek spółdzielni, 2 sierpnia 2007 r. wystąpił do pozwanej o wyodrębnienie i przeniesienie na jego rzecz prawa własności wynajmowanego mu lokalu mieszkalnego. Pozwana poinformowała go, że warunkiem zrealizowania roszczenia jest uzupełnienie wkładu i rozliczenie zaległości w świadczeniach z umowy najmu (zapłata łącznie kwoty 890,26 zł). Pozwana deklarowała,

że w 2008 r. gotowa jest zawrzeć z powodem umowę przeniesienia własności lokalu, w związku z czym powód zapłacił żadaną kwotę. Pismem z 19 grudnia 2008 r. pozwana poinformowała powoda, że zarząd nie wyraził zgody na wyodrębnienie i przeniesienie na jego rzecz własności wynajmowanego mieszkania, bowiem w chwili zawarcia umowy najmu budynek, w którym znajduje się lokal, stanowił jej własność, zaś zgodnie z art. 48 u.s.m. prawo żądania przeniesienia własności przysługuje jedynie najemcom mieszkań zakładowych, a takiego statusu lokal powoda już nie posiada.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo oparte na treści art. 48 ust. 1 i 4 u.s.m. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. zasługuje na uwzględnienie. Sąd zwrócił uwagę, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nieodpłatnie nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w art. 48 u.s.m., to najemca tego mieszkania powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w art. 48 ust. 3 u.s.m. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. Roszczenie przewidziane w art. 48 u.s.m. dotyczy mieszkań stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, które przed przejęciem ich przez spółdzielnie mieszkaniowe były mieszkaniami przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych. Stosowanie art. 48 ust. 1 u.s.m. nie jest wyłączone w stosunku do lokali położonych w budynkach, które mogły być ewentualnie zakupione przez spółdzielnię za cenę rynkową od podmiotów wymienionych w tym przepisie. W dacie zawarcia z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego, którego dotyczy żądanie pozwu, pozwanej nie przysługiwało prawo własności gruntu i budynku, które nabyła dopiero 27 lipca 1998 r. Nie pozbawia to jednak powoda prawa nabycia własności lokalu. Istotne jest bowiem, że w chwili złożenia przez powoda wniosku o przeniesienie na niego prawa własności spornego lokalu -

2 lutego 2007 r., pozwana była już właścicielem budynku, w którym znajduje się lokal. Powód spełnił wszystkie przesłanki niezbędne do zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu i może tego dochodzić na podstawie art. 48 u.s.m.

Wyrokiem z 24 marca 2010 r., wydanym w wyniku uwzględnienia apelacji pozwanej od wyroku z 19 listopada 2009 r., Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwoty 3.617 zł i 12.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, odpowiednio za pierwszą i drugą instancję.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że z art. 48 ust. 1 u.s.m. wynika, iż uprawnienie do przeniesienia własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które są jego najemcami, jeśli lokal przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przepis ten kreuje prawo nabycia własności lokalu po stronie każdego jego najemcy posiadającego określone cechy, niezależnie od tego, od kiedy prawo najmu do tego lokalu mu przysługuje. Dokonując wykładni art. 48 ust. 1 u.s.m., Sąd Okręgowy pominął jednak skutki wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r., K 64/07 (Dz.U. N 117. poz. 988), w którym Trybunał uznał art. 48 ust. 3 u.s.m. za niezgodny z art. 64 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny nie wzruszył wprawdzie także art. 48 ust. 1 u.s.m., z uwagi na związanie zakresem wniosku o zbadanie konstytucyjności przepisu, ale w motywach swojego wyroku odniósł się do tej regulacji i wyraźnie wywiedział się o niekonstytucyjności art. 48 ust. 1 u.s.m., o ile przepis ten miałby być podstawą wykreowania w istocie nieodpłatnego obowiązku spółdzielni przeniesienia na najemców własności lokali, które przed przejęciem przez spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska, iż po usunięciu z obrotu prawnego art. 48 ust. 3 u.s.m. sytuację prawną najemców lokali położonych w budynkach przekazanych nieodpłatnie spółdzielni nadal opisuje art. 48 ust. 1 u.s.m., w związku z czym jedynym obowiązkiem najemcy lokalu położonego w budynku przekazanym nieodpłatnie spółdzielni jest dokonanie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, z art. 48 ust. 1 u.s.m. niewątpliwie wynika uprawnienie najemcy do domagania się od spółdzielni przeniesienia na jego rzecz własności zajmowanego lokalu, niezależnie od tego, czy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie czy też nieodpłatnie. Utrata z dniem 27 lipca 2009 r. mocy obowiązującej przez art. 48 ust. 3 u.s.m., na skutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. stwierdzającego jego niekonstytucyjność, oznacza, że w obecnie obowiązujących przepisach brak jest uregulowań określających warunki i sposób realizacji żądania przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz najemców własności lokali znajdujących się w budynkach, które spółdzielnia nabyła nieodpłatnie. W art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. ustawodawca szczegółowo uregulował bowiem jedynie warunki, które musi spełnić najemca lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię odpłatnie. Brak uszczegółowienia przez ustawodawcę obowiązków najemców, żądających od spółdzielni przeniesienia własności lokali, znajdujących się w budynkach nabytych przez spółdzielnię nieodpłatnie, powoduje, iż między stronami umowy, jako podmiotami „niepaństwowymi”, winny znaleźć zastosowanie ogólne zasady kształtowania treści stosunków prawnych, a w szczególności zasada swobody umów wyrażona w art. 353<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z zasadą swobody umów, spółdzielnia może określać wymagania, które powinien spełniać najemca ubiegający się o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu stanowiącego własność spółdzielni, a nabytego przez nią nieodpłatnie. Przeciwna wykładnia art. 48 ust. 1 u.s.m. prowadząca do nakazania spółdzielni, by dokonała rozporządzenia mieniem i wyzbywała się prawa własności w istocie nieodpłatnie, stanowiłoby ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności w związku z różnicowaniem jej ochrony w zależności od tytułu jej nabycia.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 24 marca 2010 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest art. 48 ust. 1 u.s.m. poprzez jego błędną wykładnię w związku z przyjęciem, że przepis ten w obecnym stanie prawnym nie stanowi samodzielnej podstawy do żądania przez najemcę przeniesienia własności lokalu mieszalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby

prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej oraz w związku z odmową jego zastosowania z uwagi na jego niezgodność z Konstytucją, w sytuacji gdy przepis ten w dalszym ciągu obowiązuje i nie został uchylony na skutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Skarżący wniósł o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Powód wywodził dochodzone roszczenie z art. 48 u.s.m. W orzecznictwie sądowym przyjęto, że z przepisu tego wynikają dwie normy prawne regulujące roszczenia najemców dawnych mieszkań zakładowych o przeniesienie własności zajmowanych lokali, których realizacja uzależniona jest od spełnienia przez najemców odmiennych przesłanek finansowych. Pierwsza norma dotyczy roszczenia najemców w budynkach przejętych odpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe od przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych i jednostek organizacyjnych (art. 48 ust. 1 u.s.m.). Dochodzenie przez najemców przyznanego im roszczenia uzależnione było od łącznego spełnienia przesłanek finansowych określonych w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. Druga norma określała uprawnienia najemców dawnych lokali zakładowych przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe (art. 48 ust. 1 i 3 u.s.m.).

Wyrokiem z 15 lipca 2009 r., K 64/07 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110, Dz.U. Nr 117, poz. 988), Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej nieodpłatnie, to była obowiązana przenieść własność takiego lokalu na najemcę, na jego

wniosek, 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.

Po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny tego wyroku, w systemie prawnym pozostał art. 48 ust. 1 u.s.m., który w pkt 1 i 2 określa przesłanki finansowe, których spełnienie warunkuje dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności zajmowanego lokalu. Stosownie do tego przepisu, 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, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1) oraz w przypadku, gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie - wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku (pkt 2).

Po derogacji art. 48 ust. 3 u.s.m. sądy przyjęły, że z art. 48 ust. 1 u.s.m. nadal wynikają dwie normy prawne. Przepis ten zawiera już nie tylko kompletną normę prawną regulującą prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego przejętego przez spółdzielnię odpłatnie, ale także normę określającą w sposób wyczerpujący zarówno podstawę prawną, jak i przesłanki finansowe dochodzenia przez najemcę roszczenia w przypadku nieodpłatnego przejęcia lokalu. W przypadku tej drugiej normy art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. ogranicza świadczenie najemcy na rzecz spółdzielni tylko do spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, ale nadal umożliwia dochodzenie przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu, który został nieodpłatnie przejęty przez spółdzielnię mieszkaniową (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 292/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 93; z 29 września 2010 r., V CSK 49/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 47; z 9 grudnia 2010 r., IV CSK 251/10, LEX nr 898267). W efekcie, po 27 lipca 2009 r. w związku z brakiem interwencji ustawodawcy i przyjętą wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m., przesłanki

umożliwiający najemcy realizację roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w budynku uprzednio nieodpłatnie przejętym przez spółdzielnię okazały się liberalniejsze niż przed wydaniem tego wyroku.

Wyrokiem z 14 lutego 2012 r., P 17/10 (Dz.U. 2012, poz. 201), Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 1 u.s.m. 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. O takiej ocenie zadecydowało stwierdzenie, że zakres finansowy obowiązków najemcy, od których spełnienia uzależniona została realizacja przyznanego mu roszczenia o przeniesienie własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową czyni regulację nieproporcjonalną. Nie znajduje ona racjonalnego uzasadnienia, a jej kształt jest wynikiem sumy przypadków związanych m.in. z barkiem interwencji ustawodawcy po wydaniu przez Trybunał wyroku z 15 lipca 2009 r., K 64/07. Trybunał nie zakwestionował jednak ustalenia preferencji finansowych w nabywaniu własności lokali w zasobach spółdzielni przez ich najemców, ale to, że realizacja tego roszczenia następowała pod tytułem darmym. Wskazał, że racjonalny zakres świadczeń, od spełnienia których uzależnione może być uzyskanie własności zajmowanego lokalu powinien uwzględniać status prawny danego najemcy, ale także sposób nabycia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Spółdzielnia nie może bowiem bezpodstawnie odnosić korzyści finansowych kosztem osób, dla których ochrony uzyskała określone zasoby mieszkaniowe pod tytułem darmym. Nie można jednak pomijać, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tych najemców spółdzielnia ponosiła określone nakłady, które powinny być przez najemców jej zrekompensowane. W przypadku szczególnej kategorii najemców, którzy pozostawali w stosunku najmu mieszkania zakładowego już w chwili jego nieodpłatnego przejęcia, odpowiedni zakres świadczeń finansowych może nawiązywać do nakładów, jakie poniosła spółdzielnia mieszkaniowa po przejęciu danego lokalu zakładowego. W sytuacji uznania za niewystarczający zwrotu



nakładów koniecznych poniesionych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r., K 64/07), w grę może wchodzić zwrot nakładów użytecznych. Zarazem uzyskanie przez najemcę własności lokalu można uzależnić od wcześniejszej spłaty zadłużenia wynikającego z umowy najmu lokalu.

Uznając unormowanie z art. 48 ust. 1 u.s.m. za niekonstytucyjne, Trybunał Konstytucyjny – na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji – orzekł, że przepis ten straci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Motywem takiego rozstrzygnięcia było dążenie do ograniczenia negatywnych skutków wydanego wyroku z punktu widzenia spójności systemu prawa oraz praw najemców. Trybunał Konstytucyjny wskazał przy tym, że skutkiem natychmiastowej derogacji zakwestionowanego przepisu byłoby pozbawienie zainteresowanych najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, co prowadziłoby do luki w prawie. Za nieodwracalne uznał niektóre dotychczasowe następstwa stosowania zaskarżonego przepisu, a w szczególności te, które były związane z dokonanymi już przekształceniami w zakresie podmiotowych stosunków własnościowych. Wielu najemców uzyskało już nieodpłatnie prawo własności zajmowanych lokali zakładowych, a wzruszenie licznych prawomocnych orzeczeń sądowych, które uwzględniały roszczenia najemców naruszałoby zasadę bezpieczeństwa prawnego oraz zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa. Zasada zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa wymaga, by derogacja przepisów stosowanych przez dłuższy czas i na dużą skalę nie była dla adresatów zaskoczeniem. W efekcie za celowe uznał, by usunięcie zaskarżonego przepisu z systemu prawnego było poprzedzone stosownym okresem odroczenia utraty jego mocy obowiązującej, w trakcie którego przepis nadal będzie miał zastosowanie. W tym czasie ustawodawca powinien ukształtować m.in. reżim prawny dotyczący osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu. Trybunał Konstytucyjny zastrzegł, że do czasu upływu terminu wejścia w życie wyroku z 14 lutego 2012 r., P 17/10, art. 48 ust. 1 u.s.m. powinien być stosowany, przy założeniu jednak, że będzie wykładany ściśle, zgodnie z jego celem, którym jest

przyznanie roszczenia o przeniesienie własności dawnego lokalu zakładowego tylko tym osobom (oraz ich bliskim), które w stosunku najmu pozostawały już w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2010 r., II CSK 51/10, OSN ZD 2010, nr 4, poz. 122).

3. Reasumując, trafnie skarżący zarzuca, że zastosowana przez Sąd Apelacyjny wykładnia art. 48 ust. 1 u.s.m. nie znajduje podstaw w brzmieniu tego przepisu. Pozostaje też w sprzeczności z jego wykładnią ustaloną w praktyce sądowej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego cytowane wyżej, w pkt 2) po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z 15 lipca 2009 r., K 64/07, i ostatecznie zaakceptowaną przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 14 lutego 2012 r., P 17/10.

Uwzględnienie reformatoryjnego wniosku zaskarżenia (art. 398<sup>16</sup> k.p.c.) nie jest jednak możliwe, gdyż sporna pomiędzy stronami była nie tylko kwestia związana z potrzebą odpowiedzi na pytanie, czy art. 48 ust. 1 u.s.m. jest podstawą roszczenia najemcy lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie na jego rzecz własności tego lokalu na warunkach oznaczonych w tym przepisie, ale i kwestia granic podmiotowych tego roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.