

Sygn. akt I ACa 3/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 października 2012 r., sygn. akt I C 843/12

***I. oddala apelację,***

***II. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA M. Sawicka SSA M. Gawinek SSA A. Sołtyka***

Sygn. akt I ACa 3 /13

## UZASADNIENIE

E. O. wniosła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. pozew o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powódki za kwotę 3.000 zł. prawa własności lokalu mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...), w terminie do 10 grudnia 2009 r. Ponadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 19 lutego 2010 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Następnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie, na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 r., sygn. akt I A Ca 293/10, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie w dniu 8 października 2012 r. E. O. sprecyzowała żądanie pozwu, wnosząc o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. do przeniesienia na rzecz powódki prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, iż powódka nie wykazała, że była najemcą lokalu w dacie nabycia go przez pozwaną Spółdzielnię, a ponadto jest zadłużona wobec pozwanej z tytułu należności czynszowych.

Po raz kolejny rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 22 października 2012 r. oddalił powództwo; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.000 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2.000 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu i nieuiszczonymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy, po ponownym rozpoznaniu sprawy, ustalił następujący stan faktyczny:

Zakłady (...) w P. w dniu 4 sierpnia 1994 r. zawarły ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P. umowę darowizny w formie aktu notarialnego (rep. (...)), na podstawie której ww. spółdzielnia mieszkaniowa nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni 1,1368 ha oraz własność budynku mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą głównej Kw nr (...).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w P.. Z własnością powyższego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania gruntu wynoszący (...). Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi dla ww. lokalu księgę wieczystą Kw nr (...).

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku przy ul. (...) w P. miały status mieszkań zakładowych - Zakłady (...) w P. wynajmowały je swoim pracownikom.

E. O. (nosząca w przeszłości nazwisko M.) razem ze swoim mężem T. M. zamieszkała w lokalu przy ul. (...) w latach 80-tych XX w. Powódka i jej mąż byli pracownikami Zakładów (...) w P.. Powódka przestała pracować w Zakładach (...) we wrześniu 1993r., zaś jej mąż pracował w tychże Zakładach najdalej do końca roku 1993 – początku roku 1994 (w dacie 27 kwietnia 1994 r. nie pracował już od kilku miesięcy).

W dniu 1 lipca 1995 r. T. M. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Do wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu z najemcą uprawnieni byli jego żona - E. M. oraz syn - R. M..

E. O. w dniu 18 listopada 1997 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., zmienioną następnie w dniu 28 lutego 2007 r. Obowiązkiem najemcy było m.in. uiszczanie czynszu i innych należności co miesiąc z góry, w takim terminie, aby wpłynęły one na konto lub do kasy spółdzielni nie później niż do końca danego miesiąca.

Pismem z dnia 30 lipca 2007 r., E. O. złożyła do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. wniosek o przeniesienie na powódkę prawa własności lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez nią na podstawie umowy najmu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w piśmie z dnia 26 maja 2008 r. poinformowała powódkę, że w związku z zaskarżeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do Trybunału Konstytucyjnego, nieodpłatne przeniesienie prawa własności lokali na najemców zostaje wstrzymane do czasu wydania orzeczenia przez Trybunał Konstytucyjny.

Na dzień z 8 października 2012 r. E. O. posiadała zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P..

Po dokonaniu powyższych ustaleń uznał Sąd Okręgowy, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd w pełni podzielił pogląd, zgodnie z którym po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., w sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie budynek, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemcy tych mieszkań ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązani są jedynie do spłaty zadłużenia lokalu z tytułu świadczeń wynikających z tytułu umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślił Sąd, że w związku z brzmieniem art. 386 § 6 zd. 1 k.p.c., w niniejszej sprawie, badając żądanie powódki należało mieć na względzie treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 czerwca 2012 r. (sygn. akt I ACa 293/10), w którym Sąd drugiej instancji wskazał, że decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie chwili przejścia lokalu przez pozwaną spółdzielnię oraz czy w chwili przejścia lokalu przez pozwaną powódka była najemcą lokalu. Wskazał Sąd, że racjonalna wykładnia art. 48 ust. 1 ww. ustawy nakazuje przyjmować, że dotyczy on jedynie o najemców, którzy zajmowali lokal w chwili przejścia go przez spółdzielnię mieszkaniową. Dodał też, że argumentów na rzecz wykładni uzależniającej przedmiotowe roszczenie od tego, aby wnioskodawca był najemcą lokalu nie tylko w chwili składania wniosku, ale i przed przejściem lokalu przez spółdzielnię dostarczają przepisy art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, art. 48 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz względy natury konstytucyjnej, nasuwające zastrzeżenia co do zgodności z normami konstytucyjnymi nieekwiwalentnego uwłaszczenia na cudzym mieniu prywatnym.

Sąd zważył, że w niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, iż lokal mieszkalny przy ul. (...) w P. przed przejściem go przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego ( Zakładów (...), w których zatrudnieni byli powódka i jej były mąż), a także okoliczność, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nabyła budynek, w którym znajduje się sporny ww. lokal nieodpłatnie, tj. na podstawie umowy darowizny.

Podkreślił, że w sprawie niesporny był również fakt istnienia zadłużenia powódki – najemczynie lokalu z tytułu świadczeń z umowy najmu lokalu. Strony różniły się jedynie co do wysokości owego długu, natomiast powódka przyznała, że nie zapłaciła czynszu za miniony miesiąc – wrzesień 2012 r.

W ocenie Sądu, powyższa okoliczność czyniła żądanie powódki niezasadnym. W świetle bowiem art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przesłanką nabycia roszczenia o przeniesienie własności lokalu jest brak jakiegokolwiek zadłużenia z tytułu świadczeń z umowy najmu lokalu. Z tego względu, istnienie długu w wysokości odpowiadającej choćby tylko jednomiesięcznej zaległości czynszowej niweczy roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu.

Sąd zauważył, że E. O. spłaciła powyższy dług dopiero po zamknięciu rozprawy w niniejszej sprawie. W dniu 19 października 2012 r. powódka złożyła w sądzie pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. informujące, że na dzień 18 października 2012 r. nie występują zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Przywołując art. 316 k.p.c. uznał Sąd, że w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie miał obowiązku otwarcia rozprawy na nowo, gdyż nie doszło do ujawnienia się nowych okoliczności. Późniejsza spłata długu przez powódkę stanowiła nowe zdarzenie, które w chwili zamykania rozprawy nie było w ogóle ujawnialne.

Niezależnie od powyższego podkreślił Sąd, że powódka, zastępowana przez zawodowego pełnomocnika, nie dowiodła również innej przesłanki nabycia roszczenia o przeniesienie własności lokalu w postaci posiadania statusu najemcy w

chwili przekazywania lokalu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., a zatem nie wywiązała się z obowiązków wynikających z art. 6 k.c. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że w dacie przekazania lokalu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej powódka była jego najemcą. Samo zamieszkiwanie w lokalu (nota bene również nie wykazane przez powódkę), nie przesądziło o byciu najemcą.

Wątpliwości dotyczące posiadania przez powódkę statusu najemcy w sierpniu 1994 r. wynikały również z faktu, że w okresie tym zarówno powódka, jak i jej mąż nie byli już pracownikami Zakładów (...) w P., a dodatkowo zalegali z zapłatą czynszu. Wynajmujący miał zatem podstawy do wypowiedzenia najmu mieszkania zakładowego. Dowodu na przedmiotową okoliczność nie stanowiły również umowa najmu z 1 lipca 1995 r., zawarta z T. M. oraz wyrok rozwodowy z 1997 r., nakazujący T. M. opróżnienie i wydanie lokalu powódce, gdyż zawarcie powyższej umowy i wydanie wyroku miały miejsce już po nabyciu lokalu przez pozwaną spółdzielnię.

Podkreślił też Sąd, że podczas ostatniej rozprawy powódka odmówiła udzielenia odpowiedzi na pytanie, dlaczego umowę najmu z dnia 1 lipca 1995 r. zawarła jedynie z T. M. (co oceniono negatywnie dla powódki przy analizowaniu ostatecznego wyniku postępowania dowodowego, stosownie do art. 233 § 2 k.p.c.).

Z powyższych względów, zdaniem Sądu, ani umowa najmu z dnia 1 lipca 1995 r., ani wyrok rozwodowy z 1997 r. nie stanowiły dowodu na to, że w dacie przekazania lokalu spółdzielni mieszkaniowej, tj. w sierpniu 1994 r. powódka była jego najemcą.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów uznał Sąd, że powódka nie udowodniła dochodzonego roszczenia. Stwierdził, że z uwagi na istniejący bezspornie w chwili zamknięcia rozprawy dług wobec wynajmującego z tytułu świadczeń z umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz niewykazanie statusu najemcy w chwili przekazania lokalu pozwanej spółdzielni, powódka nie może skutecznie domagać się od pozwanej zawarcia z nią umowy przeniesienia własności lokalu położonego przy ul. (...) w P..

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wydano na podstawie w art.108 § 1 zd. pierwsze k.p.c., art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 49<sup>1</sup> zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka i w apelacji zaskarżyła go w części opisanej w punkcie I wyroku, oddalającym powództwo

Orzeczeniu temu zarzuciła : błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż powódka spłaciła zadłużenie dopiero po zamknięciu rozprawy w sytuacji, gdy powódka po zamknięciu rozprawy złożyła dokument potwierdzający fakt nieistnienia zadłużenia , co nie jest tożsame.

Wskazując na tak postawiony zarzut apelacyjny wniosła o:

-zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli

ewentualnie o: uchylenie wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji,

-zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych

za postępowanie w sądzie II instancji,

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że z przedłożonego przez nią po zamknięciu rozprawy zaświadczenia wynika, iż na dzień 18 października 2012 r. nie istniało jej zadłużenie wobec spółdzielni. Zarzuciła, że w chwili wydania wyroku Sąd I instancji dysponował już takim dowodem i mógł otworzyć na nowo przewód sądowy. Na chwilę orzekania nie istniało zatem zadłużenie wobec spółdzielni.

Wskazała też, że w przedmiotowym mieszkaniu zamieszkuje od końca lat 70, tam urodził się jej syn. Podniosła, że była razem z mężem najemcą tego mieszkania. Na pewno w 1994 r. była najemcą tego lokalu. Wskazała też, że próbowała uzyskać od pozwanej dowód w postaci jakichkolwiek dokumentów potwierdzających okres, od kiedy była najemcą lokalu, lecz uzyskała informację, iż odpisu z takich dokumentów nie otrzyma. Wskazała też, że z zeznań pracownika powódki wynika, że w aktach w spółdzielni takich dokumentów fizycznie nie ma. Tym samym przedstawienie takiego dowodu, zdaniem apelującej, było niemożliwe.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję wg norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

Apelacja jest bezzasadna, gdyż nie zasługują na uwzględnienie zawarte w niej zarzuty. Stosownie do brzmienia art. 386 § 6 zd. 1 k.p.c., w niniejszej sprawie, badając żądanie powódki należało mieć na względzie treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 czerwca 2012 r. (sygn. akt I ACa 293/10), w którym Sąd drugiej instancji wskazał, że decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie chwili przejęcia lokalu przez pozwaną spółdzielnię oraz czy w chwili przejęcia lokalu przez pozwaną powódka była najemcą lokalu.

Daty przejęcia lokalu przez pozwaną powódka nie kwestionowała. Nie podważyła też w apelacji, że nie przedstawiła dowodu na potwierdzenie przysługiwania jej statusu najemcy spornego lokalu w chwili przejęcia lokalu przez pozwaną spółdzielnię tj. na dzień 4 sierpnia 1994r. Zarzucała jedynie w apelacji, że błędnie ustalił Sąd I instancji, że na dzień orzekania posiadała zadłużenie wobec pozwanej spółdzielni.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że swoje żądanie w pozwie z dnia 7 sierpnia 2009r powódka wywodziła z faktu zawarcia w dniu 1 lipca 1995r przez jej byłego męża T. M. z pozwaną umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P.. Nigdy też powódka nie wskazywała, a reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, by przed przejęciem nieruchomości przez pozwaną była najemcą tego lokalu. Tę okoliczność wszak zaakcentował dobitnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 20 czerwca 2012 r. (sygn. akt I ACa 293/10). Podnosił bowiem ten zarzut w zakresie braku przymiotu najemcy po stronie powódki pozwany w postępowaniu przed sądem odwoławczym. Powódka jednak w czasie postępowania przed sądem I instancji, który sprawę ponownie rozpoznawał, nie złożyła żadnych dowodów, ani z dokumentu ani osobowych na wykazanie, że była najemcą tego lokalu przed przejęciem go przez pozwaną. Dowód na tę okoliczność obciążał, zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., powódkę, gdyż swoje żądanie oparła ona na treści art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podzielić zatem należy trafną argumentację prawną Sądu Okręgowego przemawiającą za oddaleniem powództwa, które nie znajdowało podstaw do uwzględnienia na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Argumentacja ta znajduje wsparcie w treści

wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r. , sygn. akt. II CSK 51/10, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że przewidziane w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) roszczenie o przeniesienie własności lokalu przejętego przez spółdzielnię przysługuje jego najemcy tylko wtedy, gdy pozostawał on w stosunku najmu tego lokalu już w chwili jego przejęcia przez spółdzielnię.

Argumentów dotyczących braku przymiotu najemcy na dzień 4 sierpnia 1994r powódka nie podważyła złożonymi w sprawie dowodami. Nadto nie zakwestionowała apelująca w apelacji tych ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy, z których wynika, że przestała być pracownikiem Zakładów (...) w 1993r, a jej mąż z końcem tego roku. To zaś poddawało w wątpliwość istnienie po jej stronie uprawnień z tytułu najmu lokalu zakładowego w dacie przejmowania spornego lokalu przez pozwaną. Wątpliwości tych nie rozwiązała powódka z pozytywnym dla siebie skutkiem. Dlatego też wbrew twierdzeniom apelacji w niniejszej sprawie decydującego znaczenia dla uwzględnienia powództwa nie może mieć fakt nieistnienia zadłużenia w opłatach wobec spółdzielni, konieczne jest nadto wykazanie przez powódkę statusu najemcy

spornego lokalu i to już z daty przejęcia przez pozwaną budynku, w którym lokal ten się znajduje tj. na dzień 4 sierpnia 1994r. Temu zaś apelująca nie sprostала.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Odwoławczy uznał, że w niniejszej sprawie, jako, że dotyczy ona kwestii związanych z mieszkaniem, zachodzą po stronie powodowej szczególne okoliczności, które uzasadniają odstąpienie od obciążania jej kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, która to strona spór przed sądem odwoławczym wygrała.

M.Sawicka M.Gawinek A.Sołyka