

Sygn. akt I ACa 445/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2009 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Rafał Dzyr (spr.) SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Agnieszka Mustroń

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2009 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o nabycie własności lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 15 kwietnia 2009 r., sygn. akt I C 93/08

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Bielsku-Białej do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 445/09

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 1.04.2008 r. powódka J. L. wniosła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. do przeniesienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. wraz z piwnicą i udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem we współwłasności nieruchomości gruntowej.

Powództwo zostało oparte na przepisach ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U.

z dnia 13 lipca 2007 r. Nr 125, poz. 873). Powódka podała, że na początku sierpnia 2007 r. złożyła u pozwanej wniosek o nabycie tego prawa. Do tego czasu pozwana nie przedstawiła jej dokumentu potrzebnego do zawarcia umowy w

postaci uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu. Powódka podała, że kwestionuje swoje zadłużenie wobec pozwanej, wyliczone na kwotę 560,47 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła, że powódka nie przedstawiła zgody współmałżonka na odpłatne nabycie nieruchomości. Powódka powinna spłacić zadłużenie w kwocie 560,47 zł i wpłacić kwotę 753,05 zł „tytułem przeniesienia własności”. Następnie wyjaśniła, że suma ta odpowiada wartości udziału powódki w nakładach koniecznych, poniesionych przez pozwaną na nieruchomość.

Powódka na rozprawie w dniu 12.08.2008 r. zakwestionowała istnienie obowiązku zapłacenia pozwanej jakichkolwiek kwot oraz zarzuciła niedokonanie waloryzacji kaucji mieszkaniowej, którą wniosła jako najemca. Na rozprawie w dniu 17 marca 2009 r. podała, że wpłaciła wkład mieszkaniowy, a nie kaucję. Wkład mieszkaniowy i spłacany przez nią kredyt mieszkaniowy powinny zostać powiększone o odsetki.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2009 r. sygn. akt I C 93/08 oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka została członkiem pozwanej Spółdzielni na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt I ACa 1949/04. Zajmuje lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B.. Lokal ten poprzednio należał do przedsiębiorstwa państwowego - (...) w B., które przekazało go pozwanej nieodpłatnie.

Powódka i jej mąż A. L., zamieszkały w R., zawarli w dniu 28 marca 2009 r. w B. umowę przed notariuszem R. J. o wyłączeniu wspólności ustawowej i ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej (Rep. A nr (...)).

Pozwana poniosła nakłady na budynek, w który znajduje się lokal powódki. Nakłady te zostały wyszczególnione w załączniku do pisma nr (...) z 16.02.2009 r. (karta 84). Nakłady były związane z dociepleniem bloku zbudowanego z „wielkiej płyty”. Proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej wartość tych nakładów na lokal zajmowany przez powódkę wynosiła 1532,33 zł. Po zaliczeniu kaucji w nominalnej wysokości 214,80 zł i rat kredytu w kwocie 564,48 zł pozostała niespłacona część w wysokości 753,05 zł. Następnie Sąd Okręgowy stwierdził w oparciu o zeznania świadka - głównej księgowej D. C., że należności za prace remontowe, pokrywane ze środków funduszu remontowego, związane z nakładami koniecznymi, a przypadające na mieszkanie powódki, wynoszą 5422,54 zł. Powódka na ten fundusz wpłaciła 3890,21 zł.

Sąd Okręgowy zważył, że roszczenie powódki znajdowało oparcie w przepisie art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) w wersji wynikającej z nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. Przemawiała za tym okoliczność, że budynek został nieodpłatnie przekazany pozwanej przez poprzedniego właściciela – państwową osobę prawną. Przepis ten zobowiązywał najemcę jedynie do pokrycia dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na budynek, w którym znajdował się lokal mieszkalny. Dlatego sporna kwestia zadłużenia powódki wobec pozwanej nie musiała być rozstrzygana w tym postępowaniu. Nakłady na docieplenie budynku zostały przez Sąd Okręgowy zakwalifikowane jako nakłady konieczne. Ocieplanie budynków wzniesionych z „wielkiej płyty” jest obecnie standardem. Ponieważ powódka nie wywiązała się ze swojego zobowiązania zwrotu nakładów koniecznych, powództwo zostało oddalone. Sąd Okręgowy nie rozważał kwestii waloryzacji kaucji mieszkaniowej, ponieważ w sprawie nie zachodził przypadek określony w art. 48 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w skrócie usm), albowiem zwaloryzowana kaucja nie miała być zaliczona na poczet wkładu budowlanego.

Powódka w apelacji wniosła zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że pozwana nie podjęła dotychczas uchwały zawierającej informacje niezbędne do wyodrębnienia jej mieszkania jako przedmiotu odrębnej własności. Uchwała zarządu pozwanej z 14.06.2007 r. nr (...) nie określiła tych warunków. Powódka nie zgodziła się ze stanowiskiem, że nakłady na docieplenie były nakładami koniecznymi. Podała, że nie przekazała pozwanej kaucji mieszkaniowej, tylko uiściła w 1991 r. wkład mieszkaniowy, a później spłacała tzw. kredyt lokatorski, zaliczony na poczet wkładu mieszkaniowego. Wkład ten także powinien zostać zwaloryzowany. Na rozprawie apelacyjnej powódka oświadczyła, że uiściła 40 % wkładu budowlanego. Stwierdziła, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt K 64/07 nie pozbawił jej roszczenia podstawy prawnej, którą nadal stanowi art. 48 usm. Ponadto zadeklarowała zamiar rozliczenia się z pozwaną pod warunkiem podjęcia przez nią uchwały w tym przedmiocie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Pozwana zarzuciła, że w stanie prawnym powstałym po wyroku Trybunału Konstytucyjnego nie można odnaleźć podstawy dla roszczenia powódki.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Uzupełniając opis stanu faktycznego, dokonany przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka w (...) r. zamieszkała w mieszkaniu nr (...) położonym w bloku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w B. na podstawie umowy najmu zawartej z przedsiębiorstwem państwowym - Fabryką (...) w B..

Powódka i A. L. zawarli małżeństwo dnia (...) r. Do dnia 28.03.2009 r. obowiązywał ich ustrój ustawowej wspólności. Od tej daty małżonkowie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej. Mąż powódki nie mieszka obecnie w B..

Dnia 20.07.1990 r. Fabryka (...) w B. zawarła z pozwaną umowę o przekazaniu budynków mieszkalnych, zasiedlonych przez jej pracowników, a pozwana zobowiązała się przyjąć tych pracowników w poczet swoich członków „na zasadach spółdzielczych”. Umowa została zawarta pod warunkiem, że na rzecz pozwanej zostanie ustanowione użytkowanie wieczyste gruntów, na których zostały posadowione przekazywane budynki.

Pozwana przyjęła powódkę do grona swoich członków i dnia 9.05.1991 r. przydzieliła jej dotychczas zajmowane mieszkanie na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Rada nadzorcza pozwanej uchwałą z dnia 28.03.1996 r. wykluczyła powódkę ze Spółdzielni ze względu na zaległości „czynszowe”.

Następczyni prawna Fabryki (...) S.A. w B. umową z dnia 27.12.2000 r., zawartą w formie aktu notarialnego, przeniosła nieodpłatnie na rzecz pozwanej m.in. użytkowanie wieczyste gruntu i własność posadowionego na nim budynku przy ulicy (...) w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2001 r. Nr 4, poz. 24). Pozwana zobowiązała się do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w poczet swoich członków i dokonania na ich rzecz przydziałów zajmowanych lokali.

Sąd Apelacyjny w Katowicach prawomocnym wyrokiem z dnia 22 grudnia 2004 r. sygn. akt I ACa 1949/04 zobowiązał pozwaną do przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni. Sąd Apelacyjny uznał, że przydzielenie przez pozwaną powódce w dniu 9.05.1991 r. zajmowanego przez nią mieszkania nr (...) nie doprowadziło do powstania spółdzielczego lokatorskiego prawa, ponieważ w tym okresie pozwana nie była użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku przy ulicy (...). Powódka nadal zajmowała ten lokal na podstawie stosunku najmu, a wynajmującym pozwana stała się z mocy samego prawa (art. 678 § 1 k.c.). W wyroku z dnia 8 czerwca 2007 r. sygn. akt I ACa 201/07 Sąd Apelacyjny w Katowicach stwierdził, że powódka została członkiem pozwanej Spółdzielni z chwilą uprawomocnienia się wyroku tegoż Sądu z dnia 22 grudnia 2004 r., bez potrzeby dokonywania przez powódkę

jakichkolwiek dodatkowych czynności, takich jak: złożenie deklaracji członkowskiej, uiszczenie wpisu i udziału członkowskiego.

Zarząd pozwanej podjął dnia 14.06.2007 r. uchwałę nr (...), w której opisał stan prawny budynku przy ulicy (...) w B.. W uchwale zawarto oświadczenie o określeniu przedmiotu odrębnej własności nieoznaczonego lokalu. Uchwała została podjęta z powołaniem się na art. 42 usm.

Powyższe ustalenia zostały poczynione przez Sąd Apelacyjny na podstawie dokumentów zawartych w aktach członkowskich powódki, odpisu małżeńskiej umowy notarialnej z 28.03.2009 r. (k. 92), uchwały zarządu pozwanej (k. 43) oraz w/w wyroków Sądu Apelacyjnego w Katowicach (k. 168-177).

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy prawidłowo oparł swoje rozstrzygnięcie na przepisie art. 48 ust. 3 usm. Przepis ten brzmiał: „Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.”

W dacie rozpoznawania apelacji stan prawny uległ zmianie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt K 64/07 orzekł, że art. 48 ust. 3 usm jest niezgodny z art. 32 Konstytucji. Wyrok został opublikowany w numerze 117 Dziennika Ustaw z dnia 27 lipca 2009 r. pod pozycją 988. Zgodnie z art. 190 ust. 3 Konstytucji przepis ten utracił moc z dniem 27 lipca 2009 r. i w związku z tym nie może obecnie stać się podstawą orzekania. Zatem koniecznym stało się rozpoznanie zasadności roszczenia powódki w świetle pozostałych uregulowań prawnych, która to kwestia ta nie była przedmiotem badania przez Sąd pierwszej instancji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 48 ust. 3 usm nie zawierał wyczerpującej regulacji i odwoływał się do art. 48 ust. 1 usm, który stanowi: „Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) 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.”

W sprawie o sygnaturze akt K 64/07 Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że art. 48 usm został zaskarżony z zakresie nakazującym nieodpłatne przenoszenie przez spółdzielnię własności lokali na najemców mieszkań w budynkach nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnię od jednostek państwowych. Trybunał Konstytucyjny – będą związany tym wnioskiem - uznał, że wystarczy orzec o niezgodności z Konstytucją tylko przepisu zawartego w jednym ustępie art. 48 usm, a mianowicie ustępie 3. Uzasadnienie wyroku opiera się na założeniu, że tylko ten przepis stanowił podstawę prawną roszczenia o przeniesienie prawa własności. Podzielenie tego stanowiska oznaczałoby, że usunięcie ustępu 3 z obrotu prawnego pozbawiło roszczenie powódki oparcia w prawie. Takie też założenie zaprezentowała pozwana, uzasadniając na rozprawie apelacyjnej wnioski o oddalenie apelacji. Stanowiska tego Sąd Apelacyjny nie zaakceptował. Sąd powszechny jest uprawniony do dokonania wykładni prawa, na którego kształt złożyły się akty normatywne

i orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Uprawnienie do interpretacji prawa oznacza, że sąd powszechny jest władny zająć odmienne stanowisko niż to, za którym opowiedział się Trybunał Konstytucyjny, uzasadniając odmowę orzekania o zgodności pozostałych ustępów artykułu 48 usm z Konstytucją. Sąd powszechny jest związany jedynie sentencją wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Sąd Apelacyjny uznał - odmiennie niż to przyjął Trybunał Konstytucyjny w punkcie 11 uzasadnienia wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. - że samo usunięcie z obrotu prawnego przepisu ustępu 3 nie pozbawiło najemców lokali położonych

w budynkach przekazanych spółdzielni nieodpłatnie roszczenia o przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali. Roszczenie najemców lokali w budynku przekazanym spółdzielni nieodpłatnie było bowiem uregulowane w art. 48 ust. 1, zmodyfikowanym przepisem ustępu 3. Po usunięciu z obrotu prawnego ustępu 3 sytuację prawną tych najemców nadal opisuje ustęp 1. Nie można ponadto zaakceptować stanowiska, że po wyroku Trybunału roszczenie o nabycie prawa własności lokalu przysługiwałoby najemcom w zależności od tego, czy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, czy nieodpłatnie. Z treści art. 48 ust. 1 usm nie można wyinterpretować takiego ograniczenia. Dlatego to ten przepis stanowi obecnie podstawę roszczenia powódki.

Po uznaniu ustępu 3 za niezgodny z Konstytucją wyjaśnienia wymagała kwestia obowiązków najemcy, domagającego się przeniesienia własności mieszkania. O ile pod rządami art. 48 ust. 3 usm ustanawianie odrębnej własności lokali w budynkach mieszkalnych, przekazanych nieodpłatnie, było unormowane w ten sposób, że najemca miał obowiązek rozliczenia się ze spółdzielnią z nakładów koniecznych, poczynionych przez nią na budynek, o tyle obecnie zgodnie z ustępem 1 najemca musi spłacić zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz uiszczyć wkład budowlany, którego wysokość powinna zostać obliczona wg wzoru podanego w tym przepisie. Wysokość wkładu została powiązana przez ustawodawcę z ceną budynku, za którą spółdzielnia go nabyła. Wykładnia gramatyczna ustępu 1 wskazuje na obowiązek uiszczenia przez najemcę wkładu budowlanego jedynie w przypadku, gdy budynek został nabyty przez spółdzielnię odpłatnie. Zatem w niniejszej sprawie powódki obowiązek ten nie dotyczy. Ponieważ przepis ustępu 1 nadal korzysta z domniemania zgodności z Konstytucją, nie ma przeszkód, aby w taki sposób określić zakres obowiązków powódki, jako najemczynie lokalu położonego w budynku, który został przekazany pozwanej Spółdzielni nieodpłatnie.

Zajęcie odmiennego stanowiska – niezgodnego jednak z literalnym brzmieniem przepisu - prowadziłyby do wniosku, że najemca powinien pokryć cały wkład budowlany, odpowiadający rzeczywistej wartości mieszkania. Stawiałoby to takiego najemcę w pozycji gorszej od najemcy lokalu w budynku nabytym przez spółdzielnię odpłatnie. Tak duże zróżnicowanie zobowiązań najemców nie znajduje oparcia w obecnych uregulowaniach. Gdyby jednak Sąd pierwszej instancji uznał taką wykładnię art. 48 ust. 1 usm za właściwą, to zachodziłaby konieczność wyjaśnienia, w jakim zakresie uiszczony przez powódkę w 1991 r. wkład mieszkaniowy może zostać zaliczony na poczet wkładu budowlanego. Koniecznym byłoby również dokonanie w trybie art. 48 ust. 5 usm waloryzacji kaucji mieszkaniowej, którą powódka wpłaciła pierwotnemu najemcy po zawarciu umowy najmu, w celu zaliczenia zwaloryzowanej sumy na poczet wkładu budowlanego. Ponadto wskazać należy, że uzasadnionym okazał się zarzut powódki, iż pozwana nie podjęła uchwały wypełniającej warunki określone w art. 42 usm. W uchwale nr (...) z 14.06.2007 r. zabrakło danych, o których mowa w art. 42 ust. 3 pkt 2-5 usm. Jeśli więc nawet powódka nie wypełniła dotąd wszystkich ciążących na niej obowiązków, to trzeba byłoby przyjąć, że nastąpiło to również na skutek zachowania drugiej strony. A zatem zachodzi konieczność ustalenia w toku procesu wszystkich danych, potrzebnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu wynajmowanego przez powódkę. Z uwagi na widoczne skonfliktowanie obu stron, ciężar poczynienia odpowiednich ustaleń spoczywać będzie na Sądzie.

Ponownie rozpoznając powództwo Sąd Okręgowy ustali, czy zostały spełnione przesłanki z art. 48 ust. 1 usm, a w szczególności, czy powódka posiada wobec pozwanej zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. W razie uznania, że powódka powinna również pokryć wkład budowlany, Sąd Okręgowy ustali jego wartość i zbada, w jakim stopniu może on zostać pokryty zwaloryzowaną kaucją i wkładem mieszkaniowym, na który powołała się powódka. W przypadku uznania, że spełnione zostały przesłanki, od których uzależniona jest zasadność roszczenia, Sąd Okręgowy poczyni ustalenia, potrzebne do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Uznając, że na skutek zmiany po wydaniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej, powołanej przez Sąd pierwszej instancji, istota sporu pozostała nierozpoznana, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na mocy art. 386 § 4 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawiono Sądowi pierwszej instancji na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.