

Sygn. akt I.Ca 153/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2020r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Agnieszka Kluczyńska               |
| Sędziowie SO :  | Alicja Wiśniewska, Cezary Olszewski    |
| Protokolant:    | st. sekr. sądowy Wioletta Mierzejewska |

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. Ś. i M. Ś.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 2 marca 2020r. sygn. akt I C 12/20

1. Oddala apelację.

2. Zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.

na rzecz powodów solidarnie kwotę 450 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II-giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt I.Ca. 153/20

## UZASADNIENIE

G. Ś. i M. Ś. wystąpili przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. z pozwem o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenie dokonane im przez pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 01 marca 2004r. oraz zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) w Z. z powodami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej z jednoczesnym zobowiązaniem powodów do wniesienia na rzecz pozwanej wkładu budowlanego w kwocie 2.655,00 zł.

Podali, iż pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. otrzymała nieodpłatnie własność lokalu nr (...) w budynku nr (...) w Z. od Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 16 lutego 2004 r. w tym czasie powodowie korzystali z tego lokalu na

podstawie umowy najmu zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych. W wykonaniu powyższej umowy, Spółdzielnia przyjęła G. Ś. w poczet swoich członków i zawarła z nim kolejną umowę najmu w dniu 01 marca 2004r.

Dnia 15 grudnia 2018 r. podjęta została uchwała walnego Zgromadzenia o sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących odrębną własność, przy czym wartość rynkową w/w lokalu oszacowano na kwotę 53.100,00 zł. Powodowie wezwani zostali do podjęcia decyzji o jego wykupie pismem z dnia 6 lutego 2019 r. w odpowiedzi, powodowie złożyli wniosek o przeniesienie własności lokalu na zasadach określonych w art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia odmówiła powyższego, wskazując iż przywołany przepis dotyczy lokali z prawem spółdzielczym, zaś przedmiotowy lokal stanowi jej własność. Wskazała, iż oczekuje odpowiedzi do dnia 6 marca 2019 r., a po tym terminie dokona wypowiedzenia umowy najmu. W dalszej części Spółdzielnia złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, zobowiązując najemców do opuszczenia lokalu w terminie 30 dni.

Zdaniem powodów, oświadczenie spółdzielni pozostało bezskuteczne. Spółdzielnia zobowiązana pozostaje do zawarcia z powodami stosownej umowy przeniesienia własności lokalu, wobec spełnienia ciężących obowiązków. Nadto, powodowie domagali zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

Wskazała, iż przed tut. Sądem toczyła się już sprawa o sygn.. akt I.C. 98/10 o tożsamym stanie faktycznym z udziałem powodów i pozwanej (z powództwa G. i M. Ś. przeciwko Spółdzielni o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli), gdzie powództwo zostało oddalone.

Niezależnie od powyższego przyznała, iż na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 16 lutego 2004 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. (...) notariusz K. J. z Kancelarii Notarialnej w S.) Spółdzielnia otrzymała nieodpłatnie własność lokalu nr (...) w budynku nr (...) w Z. na cele działalności statutowej od Agencji Nieruchomości Rolnych, która po likwidacji PGR – ów zarządzała majątkiem państwowym. W tym czasie powodowie korzystali z w/w lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych. Podkreślili, jednak, iż powodowie nie pracowali w PGR i nie byli uprawnieni do korzystania z lokalu zakładowego. Z uwagi na otrzymanie własności powyższego lokalu przez S. zawarta została kolejna umowa najmu z powodem, w której wynajmującym była Spółdzielnia.

W ocenie pozwanej, powództwo pozostaje niezasadne, gdyż uprawnienie przewidziane w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy najemców spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, natomiast przedmiotowy lokal stanowi odrębną własność pozwanej. Powyższe wskazuje, że nie jest możliwe zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego z powodami. Nadto podniosła, iż w przypadku odmiennego stanowiska, nie wypełnili oni żadnych ciężących na nich obowiązków.

Nadto Spółdzielnia wskazała, iż art. 48 ust. 1 cyt. wyżej ustawy nie może mieć zastosowania także z tego powodu, że nie doszło do przejęcia przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez spółdzielnię, ale nabycia w drodze nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości. Są to dwie odrębne czynności prawne.

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 2 marca 2020 uznał za bezskuteczne wypowiedzenie dokonane przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w Z. powodom G. Ś. i M. Ś. umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 01 marca 2004 roku pomiędzy pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w Z., a powodem G. Ś..

Zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w Z. do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) położonym w Z. dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) na rzecz powodów G. Ś. i M. Ś. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej po uiszczeniu przez wyżej wymienionych na rzecz pozwanej spółdzielni wkładu

budowlanego w kwocie 2.655,00 zł (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 00/100) oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. na rzecz powodów G. Ś. i M. Ś. solidarnie kwotę 1.067,00 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 934,00 zł (dziewięćset trzydzieści cztery złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd ten ustalił i zważył co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) w Z. stanowił mieszkanie zakładowe PGR w Z.. Po ich likwidacji, majątkiem państwowym, w tym w/w lokalem, zarządzała Agencja Nieruchomości Rolnych.

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 16 lutego 2004 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza K. J. zapisanego w Repertorium (...) notariusz K. J. w Kancelarii Notarialnej w S., własność m. in. w/w lokalu otrzymała nieodpłatnie Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z.. Zgodnie z § 7 aktu Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia w poczet członków najemców lokali tam wymienionych, w tym lokalu nr (...) oraz dokonać na ich rzecz przydziału zajmowanych lokali mieszkalnych.

W tym czasie G. Ś. i M. Ś. korzystali z tego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych.

Po zawarciu umowy z dnia 16 lutego 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. przyjęła w poczet swoich członków G. Ś. i zawarła z nim w dniu 01 marca 2004 r. kolejną umowę najmu.

Pismem z dnia 06 lutego 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z. poinformowała G. Ś. i M. Ś. o podjęciu w dniu 15 grudnia 2018 r. uchwały Walnego Zgromadzenia o sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność. Wartość rynkową lokalu nr (...) w budynku nr (...) zajmowanego przez małżonków Ś. oszacowano na kwotę 53.100 zł. Jednocześnie w/w zobowiązani zostali do podjęcia decyzji o jego wykupie.

W odpowiedzi w/w złożyli wniosek o przeniesienie własności lokalu na zasadach określonych w art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pismem z dnia 22 lutego 2019 r. Spółdzielnia stwierdziła, iż przywołany przepis dotyczy lokali z prawem spółdzielczym, zaś zajmowany przez małżonków Ś. stanowi jej własność. Jednocześnie wskazała, iż oczekuje na odpowiedź w terminie do dnia 06 marca 2019r., a po tym terminie dokona wypowiedzenia umowy najmu.

Pismem z dnia 11 marca 2019 r. Spółdzielnia, powołując się na przywołane wyżej okoliczności, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i poinformowała, że w/w mają 30 dni na opuszczenie lokalu.

Zdaniem sądu rejonowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż rzeczywiście toczyła się sprawa z powództwa G. Ś. i M. Ś. – o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli - sygn. akt I. C. 98/10. Jednakże stroną pozwaną była wówczas nie Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z., lecz R. D..

Dokonując oceny żądania w przedmiocie uznania za bezskuteczne wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną Spółdzielnię umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 01 marca 2004 r. sąd stwierdził, iż pozostaje one bezskuteczne.

Podkreślił, iż przywołana przez pozwaną Spółdzielnię w oświadczeniu o wypowiedzeniu podstawa prawna nie ma uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy bowiem w myśl przywołanego art. 685 kc konieczne jest wykazanie najemcy, że wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. Spółdzielnia w żaden sposób nie wykazała zaistnienia takowych przesłanek. Ponadto, w/w przepis odnosi się przede wszystkim do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego następuje na podstawie art.

11 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W cyt. wyżej regulacji nie mieści się z kolei decyzja właściciela o sprzedaży wynajmowanego lokalu mieszkalnego, na którą powoływała się pozwana Spółdzielnia.

W tej sytuacji złożenie oświadczenia woli przez Spółdzielnię o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 1 marca 2004 r., dokonane pismem z dnia 11 marca 2019 r. nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Wobec jego bezskuteczności powództwo w tym zakresie zasługiwało na uwzględnienie, co znalazło odzwierciedlenie w pkt. I wyroku.

W zakresie drugiego żądania objętego pozvem, w ocenie sądu rejonowego, zasługiwało ono także na uwzględnienie. Jako podstawę prawną żądania powodowie wskazali art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stosownie do w/w 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, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek 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:

a/ wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b/ wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Nadto art. 48 ust. 1<sup>1</sup> w/w ustawy stanowi, że najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ust. 1<sup>2</sup> art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt. 2. Z kolei ust. 1<sup>3</sup> stanowi, że najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

Lokal nr (...) w budynku nr (...) w Z. został nieodpłatnie nabyty przez Spółdzielnię Mieszkaniową od Agencji Nieruchomości Rolnych, na mocy aktu notarialnego z dnia 16 lutego 2004 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości.

Zdaniem sądu rejonowego nie sposób, zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że do przedmiotowego lokalu jako nie przejętego nieodpłatnie, lecz nabytego w drodze umowy cywilnej nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości – nie może mieć zastosowanie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślić należy, iż umowa z dnia 16 lutego 2004r. miała charakter nieodpłatny. Była wynikiem likwidacji PGR i koniecznością uregulowania kwestii majątku państwowego pozostającego w wyniku tego, w tym przedmiotowego

lokalu. Nie była to zatem czynność prawna wynikająca wyłącznie z woli Agencji Nieruchomości Rolnych i Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., lecz nastąpiła w wyniku uzgodnień spisanych protokołem z dnia 29 grudnia 2003 r. w oparciu o art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 19.X.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przed tą datą z całą pewnością lokal nr (...) w budynku nr (...) w Z. był mieszkaniem zakładowym. W dniu 16 lutego 2004 r. najemcą w/w lokalu pozostawał na mocy zawartej umowy najmu G. Ś., a zatem pozostawał uprawniony do korzystania z rzeczzonego lokalu. Okoliczność, iż powód, ani jego żona, nie byli pracownikami PGR, nie powoduje zmiany statusu tego mieszkania. Wszystkie mieszkania znajdujące się w budynku nr (...) w Z., w tym także nr (...), będące przedmiotem niniejszego postępowania, były w latach wcześniejszych majątkiem państwowym, stanowiącym własność przedsiębiorstwa państwowego (...).

Powyższe oznacza, iż przesłanki, o których mowa w ust. 1 art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na gruncie niniejszej sprawy wystąpiły. Wobec tego powodowe zobowiązani byli do wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, przy czym nie może on przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wartość przedmiotowego lokalu oszacowana została na kwotę 53.100 zł. Oznacza to, iż żądanie powodów dotyczące zobowiązania pozwanej Spółdzielni do zawarcia odpłatnej umowy przeniesienia własności lokalu na ich rzecz pozostaje zasadne, z jednoczesnym zobowiązaniem ich do wniesienia na rzecz Spółdzielni wkładu budowlanego stanowiącego 5% aktualnej wartości rynkowej, tj. kwoty 2.655 zł, co znalazło odzwierciedlenie w pkt. II wyroku. O kosztach sąd rejonowy orzekł po myśli art. 98 kpc.

Apelację od wyroku sądu rejonowego wywiodła pozwana spółdzielnia, zaskarżając go w całości.

Skarżąca zarzucała sądowi I-szej instancji

I. Naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art.48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej: u.s.m.) poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przesłanki, o których mowa w w/w przepisie na gruncie niniejszej sprawy wystąpiły, podczas gdy należy uznać, iż powodom nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 48 ust. 1 u.s.m., a zatem ich żądanie w zakresie zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) w Z. z powodami pozostaje niezasadne.

II. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów ustaleń faktycznych w zakresie przyjęcia, iż przed datą 16.02.2004 r. tj. datą zawarcia umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości między Agencją Nieruchomości Rolnych a Spółdzielnią Mieszkaniową w Z. w formie aktu notarialnego lokal nr (...) w budynku nr (...) w Z. był mieszkaniem zakładowym, podczas gdy przedmiotowy lokal mieszkalny przed przekazaniem go Spółdzielni Mieszkaniowej (...) miał statusu mieszkania zakładowego i stanowił wówczas własność Skarbu Państwa.

III. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów ustaleń faktycznych w zakresie przyjęcia, iż powód w dniu 16.02.2004 r. tj. w dniu nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej pozostawał najemcą przedmiotowego lokalu na mocy zawartej umowy najmu, a zatem pozostawał uprawniony do korzystania z rzeczzonego lokalu, podczas gdy najemcą uprawnionym w myśl art. 48 ust. 1 u.s.m. nie jest każdy najemca danego lokalu, który kiedyś był lokalem zakładowym, a ten który był najemcą lokalu zakładowego.

IV. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów ustaleń faktycznych w zakresie przyjęcia, iż przedmiotowy lokal mieszkalny w wyniku zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości między Agencją Nieruchomości Rolnych a Spółdzielnią

Mieszkaniową w Z. z dnia 16 lutego 2004 r. został przejęty i zawarta umowa nie była czynnością prawną wynikającą wyłącznie z woli Agencji Nieruchomości Rolnych i Spółdzielni Mieszkaniowej w Z., podczas gdy przedmiotowy lokal mieszkalny został nabyty przez Spółdzielnię w drodze umowy nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości będącej umową cywilną i następuje poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli przez podmioty.

V. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych, wykraczających poza granice swobodnej oceny dowodów ustaleń faktycznych w zakresie przyjęcia, iż złożone oświadczenie woli przez pozwaną o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 1 marca 2004 r. dokonane pismem z dnia 11 marca 2019 r. pozostaje bezskuteczne, podczas gdy przedmiotowa umowa najmu jako zawarta na czas nieoznaczony mogła zostać powodowi swobodnie wypowiedziana.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm prawem przepisanych, w tym zwrot kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sadowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca spółdzielnia przedstawiła motywację, która jej zdaniem uzasadniała postawienie zarzutów w takim kształcie jak zawarte w apelacji.

W imieniu powodów odpowiedź na apelację złożył ich pełnomocnik domagając się oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z. na rzecz powodów M. Ś. i G. Ś. solidarnie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wywołanych wywiezioną apelacją. W uzasadnieniu odpowiedzi przedstawiono obszerną motywację prezentowaną w większości już wcześniej podczas procesu przed sądem I-szej instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelację uznać należy za całkowicie bezzasadną.

Na wstępie Sąd Okręgowy pragnie podkreślić, że w całości akceptuje ustalenia faktyczne jak i ocenę prawną dokonaną przez sąd I-szej instancji i przyjmuje je za własne. Nie zachodzi zatem potrzeba przytaczania ponownie trafnej argumentacji przedstawionej przez ten sąd w uzasadnieniu sporządzonym do prawidłowego orzeczenia. Postawą do właściwego zastosowania prawa materialnego jest dokonanie poprawnej oceny dowodów w zakresie ustalenia stanu faktycznego, bowiem dopiero prawidłowe ustalenia faktyczne mogą być przedmiotem subsumpcji pod normy prawa materialnego.

Rozprawiając się z zarzutami natury procesowej podniesionymi w apelacji należy wskazać, iż apelujący najwyraźniej nie dość uważnie zapoznał się z uzasadnieniem sądu I-szej instancji i formułując zarzuty apelacyjne „tworzy” stan faktyczny inny niż wskazany i przyjęty przez sąd I-szej instancji. W istocie zatem to strona apelująca sama konstruuje stan faktyczny, z którym się nie zgadza – i który stanowi dla niej przedmiot do formułowania zarzutów typu dowolność ustaleń sądu, mimo, że ustalenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd poczynił z należyłą starannością i w oparciu o dowody nie budzące wątpliwości. Okoliczność czy lokal nr.(...) w przeszłości stanowił mieszkanie zakładowe jest z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy niniejszej całkowicie obojętna. Przydawanie zatem waloru istotności kwestii czy dany lokal mieszkalny historycznie miał status mieszkania zakładowego i formułowanie w oparciu o to zarzutu dowolności ustaleń sądu świadczy o nierozumieniu istoty postępowania i braku wiedzy skarżącego o obowiązującym stanie prawnym o czym będzie mowa niżej. Dla rozstrzygnięcia sprawy całkowicie bez znaczenia był także fakt, czy powodowie zajmowali lokal jako mieszkanie zakładowe czy jako najemcy na podstawie umowy cywilnoprawnej, bez związku z wykonywaniem pracy. Podobnie tak samo obojętna z punktu widzenia kształtowania praw stron jak i rozstrzygnięcia sprawy niniejszej była forma prawna nabycia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Przepis art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie pozostawia w tym zakresie najmniejszych wątpliwości, bowiem treść zapisu „Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię

mieszkańcą był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu ...”, w żaden sposób nie odnosi się do formy prawnej nabycia. Użyte przez ustawodawcę określenie przejęcie należy rozumieć jako nabycie przez spółdzielnię, a nie formę prawną nabycia. Zatem nieporozumieniem jest snucie teorii (pkt. IV apelacji) o inności formy nabycia przez przejęcie od umowy przeniesienia własności. Nieznana jest polskiemu prawu (mimo zasady swobody umów) umowa przejęcia – jako typowa forma prawna przenoszenia własności nieruchomości. Występują co prawda umowy przejęcia nieruchomości za długi czy też umowy przejęcia długu jednak dotyczy to stanów zdecydowanie odmiennych niż w sprawie niniejszej.

Stan faktyczny prawidłowo ustalony przez sąd rejonowy nie pozostawia wątpliwości, iż doszło do zawarcia umowy nieodpłatnego przeniesienia własności w formie aktu notarialnego na mocy którego własność m. in. spornego lokalu otrzymała nieodpłatnie Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z.. Zgodnie zaś z treścią § 7 tegoż aktu Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia w poczet członków najemców lokali tam wymienionych, w tym lokalu nr (...) oraz dokonać na ich rzecz przydziału zajmowanych lokali mieszkalnych. Powyższe rozważania oraz ocena sądu okręgowego nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że sąd rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych.

Przejąć zatem należy do analizy trafności zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Odniesienie się do tego zarzutu wymaga poczynienia kilku uwag dotyczących obowiązywania prawa w czasie czyli innymi słowy kwestii intertemporalnych. Treść art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych była bowiem kilkakrotnie nowelizowana, a zatem należy ustalić, która wersja regulacji prawa materialnego winna mieć zastosowanie w sprawie niniejszej.

Generalna reguła obowiązywania prawa w czasie zawarta została w art. 3 kodeksu cywilnego, który brzmi „ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu”. Co istotne jest to przepis mający zastosowanie do wszystkich stosunków prawnych nie tylko regulowanych kodeksem cywilnym, zatem również odnosi się do zagadnień regulowanych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. W doktrynie określa się, że normy te mają charakter kolizyjny, ponieważ rozstrzygają właściwość prawa nowego albo prawa dawnego dla dokonania kwalifikacji treści lub skutków określonych sytuacji prawnych lub ich elementów, a zwłaszcza stosunków prawnych lub praw podmiotowych. Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny takie normy rozgraniczają czasowy zakres stosowania kolejno obowiązujących przepisów przez wskazanie, który z nich należy stosować w danej sytuacji.

Zasada *lex retro non agit* nie jest jedyną regułą stosowania prawa międzyczasowego bowiem równie ważną, chociaż nieskodyfikowaną w ustawie k.c. lub k.p.c., jest znana łacińska zasada *tempus regit actum*, co oznacza, że czas rządzi czynnością prawną, do czynności prawnej stosuje się przepisy obowiązujące w czasie jej dokonania. Zasadę niedziałania nowego prawa wstecz oraz zasadę *tempus regit actum* uzupełnia reguła bezpośredniego działania ustawy nowej, której granice w zakresie, w jakim dotyczy stanów faktycznych i zdarzeń mających miejsce przed jej wejściem w życie, wyznacza art. 3 kodeksu cywilnego, a dokładniej zasada demokratycznego państwa prawnego wyrażona w art. 2 konstytucji.

***Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej wskazać należy wskazać, iż treść art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wersji pierwotnej z mocą od 15.01.2003 r. wiązała uprawnienie najemcy do żądania ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z faktem posiadania mieszkania zakładowego. Jednak w ustawie „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw” z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 125, poz. 873), a także kolejnych nowelizacjach ustawodawca odszedł od wiązania prawa do nabycia prawa do lokalu z faktem posiadania mieszkania zakładowego.***

Wyżej wskazane reguły interpretacyjne nie pozostawiają wątpliwości, iż do stosunków prawnych powstałych po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy stosować przepisy ustawy nowej. Gdy ustawa ta nie zawiera żadnych przepisów międzyczasowych to tym bardziej słuszność tej wykładni nie pozostawia wątpliwości. Wszelkie wątpliwości co do celu ustawodawcy w zakresie wprowadzanych zmian dodatkowo rozwiewa

analiza uzasadnienia projektu ustawy, z której wprost wynika, że zamierzonym celem zmian było przyznanie najemcom jak najszerszych uprawnień do ukształtowania własnych praw do posiadanych lokali w relacjach ze spółdzielnią.

Co istotne Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15.7.2009 r. stwierdził sprzeczność z Konstytucją RP przepisu art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten przewidywał, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie nieodpłatnie, najemca chcący nabyć jego własność powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Trybunał wskazał w wyroku, że ograniczenie zwrotu nakładów poniesionych na utrzymanie budynku do nakładów koniecznych stanowi niedopuszczalne naruszenie ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym, której nie mogła uzasadniać nieodpłatność nabycia takich lokali przez spółdzielnie od państwowych jednostek organizacyjnych. Wyrok ten spowodował utratę mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji, po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstały wątpliwości co do możliwości stosowania art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do lokali nabytych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe. Ostatecznie sądy przyjęły literalną wykładnię tego przepisu, uznając, że przeniesienie na najemcę własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową wymaga jedynie spłaty przez niego ewentualnego zadłużenia wynikającego z umowy najmu tego lokalu. Kolejnym wyrokiem z 14.2.2012 r. (P 17/10, Dz.U. z 2012 r. poz. 201) TK orzekł, że art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Zdaniem TK adresowany do spółdzielni nakaz zbycia przedmiotu własności na rzecz określonej osoby może być w pewnych okolicznościach konstytucyjnie dopuszczalny. Dopuszczalność takiego ograniczenia prawa własności zależeć będzie jednak m.in. od przyjętych przesłanek dochodzenia przez uprawniony podmiot przyznanego mu roszczenia. Zdaniem Trybunału wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności przez spółdzielnię, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona. Nie może mieć charakteru arbitralnego. W tym zakresie Trybunał wskazał, że nie mogło być uznane za wynagrodzenie za nabycie prawa własności świadczenie polegające na spłacie ewentualnego zadłużenia wynikającego z umowy najmu. Spłata ewentualnego zadłużenia stanowiła obowiązek najemcy niezależnie od realizacji uprawnienia określonego w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Nadto w wyroku z 14.2.2012 r. (P 17/10, Dz.U. z 2012 r. poz. 201) TK wskazał także, że art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie określał jasno podmiotów uprawnionych do wystąpienia wobec spółdzielni mieszkaniowej z żądaniem przeniesienia prawa własności lokalu objętego najmem. Celem ustawodawcy było bowiem przyznanie uprawnień tylko szczególnej grupie najemców, którzy w związku z przejęciem zajmowanych lokali przez spółdzielnię mieszkaniową stali się podmiotem stosunku najmu bez swojej woli, a także osobom bliskim tym najemcom. Literalne brzmienie przepisu nie rozstrzygało jednak, czy znajduje on zastosowanie tylko do tych najemców, którzy mieszkanie zakładowe zajmowali już w chwili jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową, czy także do osób, które stosunek najmu lokalu nawiązały po jego przejęciu. Trybunał wskazał, że w drugim wypadku, racjonalne przesłanki finansowe dochodzenia roszczenia powinny być dostosowane do zróżnicowanego statusu uprawnionych podmiotów, których stosunki ze spółdzielnią mieszkaniową mogły się zasadniczo różnić.

Jednocześnie Trybunał Konstytucyjny 14.2.2012 r. wydał postanowienie sygnalizacyjne (S 1/12, OTK-A 2012, Nr 2, poz. 19), w którym wskazał na potrzebę nowelizacji powołanego przepisu w zakresie roszczeń najemców lokali, które zostały nieodpłatnie przejęte przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Konsekwencją powyższych orzeczeń była nowelizacja wprowadzająca zmiany wynikające z powołanych wyżej orzeczeń TK w zakresie obowiązku spółdzielni mieszkaniowej do zawarcia, na żądanie najemcy lokalu, przeniesienia prawa własności tego lokalu w sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa przejęła nieodpłatnie budynek, w którym jest



on położony. Nowelizacja zmieniała także zasady rozliczeń w zakresie obowiązku spółdzielni przeniesienia prawa własności lokali położonych w budynkach, które spółdzielnia przejęła odpłatnie.

Po nowelizacji przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprost stanowi, że najemcą uprawnionym do żądania przeniesienia własności na podstawie tego przepisu jest tylko ten najemca, który był uprawniony do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową. Przepis dotyczy zatem wyłącznie osób mogących wykazać się statusem najemcy lokalu zarówno w dniu wystąpienia wobec spółdzielni o przeniesienie prawa własności lokalu, jak i w dniu przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Taka wykładnia przepisu była przyjmowana w orzecznictwie już przed jego nowelizacją, mimo że nie wynikała z jego ówczesnego brzmienia (por. wyr. SN z 23.6.2010 r., II CSK 51/10, wyr. SA w Rzeszowie z 28.3.2013 r., I ACa 3/13).

Nadmienić należy, iż przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ustanawia żadnych wymogów co do tego, z jakim podmiotem najemca zawarł umowę najmu lokalu. W wyroku SA w Szczecinie z 24.10.2012 r. (I ACa 659/12,) trafnie zdaniem sądu okręgowego wskazano, że umowa najmu lokalu nie musiała zostać zawarta przez najemcę z jednostkami organizacyjnymi wskazanymi w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przesłanką dochodzenia przez najemcę roszczenia o przeniesienie własności lokalu jest bowiem pozostawanie w stosunku najmu w chwili przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, nie zaś zawarcie umowy najmu z przedsiębiorstwem państwowym (lub inną jednostką organizacyjną wskazaną w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Pojęcie "mieszkania zakładowego" zostało usunięte z treści art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na skutek wejścia w życie wskazanej wyżej zmiany. Skutkiem powołanej nowelizacji była zmiana zakresu zastosowania przepisu art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po zmianie, przepis dotyczy nie tylko lokali, którym można historycznie przypisać status lokali zakładowych, lecz wszelkich lokali, które zostały przejęte przez spółdzielnie mieszkaniowe od podmiotów wymienionych w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z nowelizacją dokonaną ustawą z 14.6.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) w orzecznictwie przyjęła się wykładnia, zgodnie z którą uprawnienie najemcy do żądania przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych przejętych przez spółdzielnię bezpośrednio od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, co jest uzasadniane koniecznością ścisłej wykładni przepisu art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako ustanawiającego preferencyjny i przez to wyjątkowy tryb nabycia (por. wyr. SN z 28.3.2012 r., V CSK 129/11). W związku z powyższym przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy wyłącznie takich lokali mieszkalnych, które spółdzielnia mieszkaniowa przejęła bezpośrednio od podmiotów wskazanych w tym przepisie, bez względu na prawną formę przejęcia.

Skoro ustawodawca zrezygnował z powiązania prawa do nabycia własności lokalu z faktem pozostawania tego lokalu mieszkaniem zakładowym to inna wykładnia jak oczekuje tego apelujący – jest wykładnią contra legem. W słuszności tego wniosku potwierdza także zapis art. 9 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596). Jak wynika z tego przepisu „Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy zmienianej w art. 1, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy niniejszej ustawy”. Ustawodawca zatem dał wyraźny sygnał jakie prawo należy stosować do wniosków złożonych przed 23 lutego 2013r co tym bardziej ma zastosowanie do wniosków złożonych później np. jak w sprawie niniejszej.

Przedstawione wyżej uwagi nie pozostawiają wątpliwości co do tego, iż powodowie uprawnieni byli do żądania zawarcia z nimi umowy przeniesienia własności lokalu, a orzeczenie sądu rejonowego nakazujące zawarcie takiej umowy odpowiada obowiązującemu prawu.

Konsekwencją ustalenia prawa powodów do nabycia spornego lokalu jest także trafność orzeczenia zawartego w punkcie I skarżonego wyroku. Marginalnie jedynie zauważyć należy, iż sąd rejonowy dokonując oceny zasadności

wypowiedzenia najmu odniósł się głównie do podstawy materialnoprawnej wskazanej przez pozwaną w powiązaniu ze stanem faktycznym występującym w sprawie.

Mając powyższe na uwadze i działając na podstawie art. 385 kpc apelację jako niezasadną należało oddalić. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc i rozporządzeniem ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Cezary Olszewski SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Alicja Wiśniewska