

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2013 roku pełnomocnik powódki R. Z. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) na członka spółdzielni (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż na skutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego odpadła podstawa prawna przeniesienia własności lokalu na rzecz powódki.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :**

Aktem notarialnym z 8 stycznia 1996r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza A. P. w O. za rep. A nr (...) Zespół Zakładów (...) w O. przekazał nieodpłatnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) o pow. 0,1417ha dla której to nieruchomości jest obecnie w Sądzie Rejonowy w Opocznie urządzona księga wieczysta nr (...) wraz z własnością posadowionego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego stanowiącego odrębną nieruchomość bez lokali o nr wskazanych w akcie notarialnym .

Obecnie w księdze wieczystej jako właściciel działki o nr (...) figuruje Skarb Państwa a spółdzielnia figuruje jako użytkownik wieczysty .

/okoliczności niesporne: dowód: - akt notarialny k. 26-30/

Uchwałą numer (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. z dnia 30 czerwca 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się do przyjęcia w poczet członków wszystkich dotychczasowych najemców mieszkań i dokonać na ich rzecz przydziału dotychczasowego lokalu.

/dowód: uchwała k. 10/

Lokalu mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O. ma powierzchnię użytkową (...). Udział lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi (...) lokal jest położony w budynku posadowionym na nieruchomości o nr (...).

/okoliczności niesporne: dowód: uchwała zarządu spółdzielni – k. 23.

Decyzją z dnia 10 lutego 1983 roku Zespół Zakładów (...) w O. przyznał J. Z. prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O..

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Opocznie ustalił, że między powodami w sprawie I C 27/11 R. Z. i J. Z., a pozwaną Spółdzielnią (...) w O. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O..

/dowód: decyzja – k. 9; wyroki sądów – k. 11./

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Opocznie dokonał podziału majątku dorobkowego D. Z. i J. Z. między innymi w ten sposób, że przyznał R. Z. prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O..

/dowód: postanowienie – k. 13/

Powódka wystąpiła do spółdzielni o przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu. Zarząd spółdzielni podjął jednak decyzję odmowną.

/okoliczność niesporna/

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda i przedłożonej dokumentacji która w istocie te zeznania potwierdza i jest on w zasadzie bezsporny między stronami .

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

Powództwo nie jest zasadne.

Dotychczasową podstawą, żądania przez najemcę lokalu przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, był przepis art. 48 ust. 3 oraz art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zm. ).

Zgodnie art. 48 ust. 1 pkt 1 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 o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Zgodnie z art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, to jest obowiązana przenieść jego własność na najemcę 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.

W wyroku z dnia 15 lipca 2009 roku K 64/07 (OTK 2009, nr 7A, poz. 110), Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił m. in., że najemca uzyskuje prawo własności mieszkania za kwotę rążąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, kwestionowany przepis stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie.

Artykuł 48 ust. 1 ustawy , przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Całkowicie odmienne były jednakże przesłanki nabycia własności lokalu przez najemcę. W wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wносił wkład budowlany. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrywał koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. W związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca był obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpadła natomiast, ze skutkiem ex tunc, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów.

Kolejnym wyrokiem jaki został wydany przez T. Konstytucyjny w odniesieniu do przepisu art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych był wyrok z dnia 14 lutego 2012 roku, sygn. P 17/10, którym Trybunał orzekł, że art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz. 1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373 oraz z 2011 r. Nr 201, poz. 1180) w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejściem 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 Rzeczypospolitej Polskiej.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wskazanym w wyroku, traci moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Nr 201, co nastąpiło w dniu 22 lutego 2012 roku. Tym samym przepis ten utracił moc z upływem 22 lutego 2013 roku.

Trybunał Konstytucyjny odraczając utratę mocy obowiązującej art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miał na uwadze fakt pozostawania nadal w toku wielu postępowań sądowych o przeniesienie własności dawnych mieszkań zakładowych i podkreślił, że zasada ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa nakazuje, aby derogacja przepisów stosowanych przez dłuższy czas i na taką skalę, nie była dla ich adresatów zaskoczeniem.

Trybunał nie zakwestionował przy tym samej możliwości uzyskiwania przez najemców prawa własności zajmowanych lokali, ale samo uzyskiwanie tego prawa bez żadnych świadczeń na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dopuszczalne jest określenie cen preferencyjnych dla najemców chcących nabyć na własność lokale zakładowe, jednakże postulował wprowadzenie zmian prawnych i ustanowienia takich przepisów, które ukształtują zgodnie z Konstytucją, możliwość nabycia własności lokali przez najemców, którzy zgłaszali już w spółdzielni takie roszczenie.

Ustawodawca do dnia dzisiejszego nie wprowadził jednak żadnych zmian we wskazanej kwestii.

Obecnie zatem, nie ma normy prawnej, na podstawie której roszczenie powódki znalazłoby swe oparcie.

Zgodnie z art. 316 k.p.c. sąd wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Rozumie się przez to zarówno okoliczności dotyczące stanu faktycznego, jak i stanu prawnego. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone już po utracie mocy obowiązującej przez art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd skorzystał z możliwości zastosowania wobec powódki art. 102 k.p.c. i postanowił nie obciążać jej kosztami procesu. Trzeba zwrócić uwagę, że jeszcze w okresie obowiązywania przepisu art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powódka podjęła próby uzyskania własności lokalu, spółdzielnia nieustannie czyniła jej przeszkody w uzyskaniu tego prawo. Najpierw zakwestionowano prawo najmu i dopiero orzeczenia kolejno Sądu Rejonowego i Sądu Okręgowego potwierdziły to prawo. Potem zaś Spółdzielnia odmówiła zasadnej prośbie powódki z dnia 14 listopada 2012 roku. Powódka nie zdążyła jednak przed utratą mocy powołanego wyżej art. 48 ust 1 u.s.m. uzyskać korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Powyższe przemawia za zastosowaniem zasady słuszności i nie obciążaniem powódki kosztami postępowania.