

Sygn. akt I ACa 52/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny:

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. S. i M. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt I C 329/10

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA A. Kowalewski

Sygn. akt I ACa 52/13

UZASADNIENIE

M. S. i I. S. wnieśli o nakazanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 47,10 m⁽²⁾ z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą nr 89 o powierzchni 1,60 m⁽²⁾, położonego w budynku przy ul. (...) w G. wraz z udziałem wynoszącym 92/10000 we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz przeniesienia własność tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami na rzecz powodów na prawach małżeńskiej wspólności

majątkowej, po uiszczeniu wkładu budowlanego, obliczonego na zasadach określonych w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie ustalonej w procesie.

Pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów procesu podnosząc, że powodowie są najemcami lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 1 września 2000 r. zawartej z pozwaną spółdzielnią, a nie z przedsiębiorstwem państwowym, państwową osobą prawną lub państwową jednostką organizacyjną. Pozwana zarzuciła również, że umowa najmu z dnia 2 maja 1973 r., jest nieważna, gdyż powód nie był pracownikiem przedsiębiorstwa, z którym zawarł umowę a nadto, że budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal spółdzielnia nabyła od gminy, a nie od przedsiębiorstwa.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2012 r. oraz wyrokiem uzupełniającym z dnia 19 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, nakazując pozwanej złożenie oświadczenia woli następującej treści: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 48,10 metrów kwadratowych położonego na 8 piętrze budynku numer (...) przy ulicy (...) w G., z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą nr (...) o powierzchni 1,89 wraz z udziałem wynoszącym 94/10000 części w nieruchomości wspólnej tj. we wspólnych częściach budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali i takim samym udziałem we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...) o powierzchni 0,5242 hektara położonej w G. przy ulicy (...) i własność tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej przenosi na I. S. i M. S.”. Nadto Sąd ten orzekł o kosztach procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynika, że powód był pracownikiem firmy (...) w Z., będącej wówczas podwykonawcą (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G.. W dniu 2 maja 1973 r. otrzymał od tego przedsiębiorstwa przydział lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. i zawarł z nim umowę najmu przydzielonego lokalu na czas trwania stosunku pracy.

Nadto Sąd ustalił, że decyzją z dnia 23 grudnia 1982 r. Zarząd Gospodarki Terenami w G. z upoważnienia prezydenta miasta G. ustanowił prawo wieczystego użytkowania terenu obejmującego miejsce posadowienia budynku położonego przy ul. (...) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na 99 lat oraz sprzedał jej trzy budynki mieszkalne wybudowane ze środków (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. za kwotę 7.042.677 zł. Rozliczenie składników majątkowych miało nastąpić między tym przedsiębiorstwem a Spółdzielnią. W wyniku podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G., która stała się właścicielem budynku przy ulicy (...) oraz użytkownikiem wieczystym gruntu.

Z ustaleń tych wynika, że pismem z dnia 17 listopada 1995 r. pozwana wezwała powoda do złożenia w ciągu 30 dni oświadczenia, bądź o przyjęciu członkostwa wraz z wniesieniem pełnego wymaganego wkładu, bądź zawarcia umowy najmu i wniesienia kaucji lub wykupienia zajmowanego mieszkania na własność wskazując, że w przeciwnym razie wystąpi z powództwem o eksmisję powoda i wydanie lokalu mieszkalnego jako zajmowanego bez tytułu prawnego. W dniu 18 grudnia 1995 r. powód zwrócił się do pozwanej o umożliwienie mu dalszego zamieszkiwania w lokalu wskazując, że wobec swojej sytuacji finansowej nie jest w stanie go wykupić. Pismem z dnia 5 czerwca 2000 r. M. S. wystąpił do pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu. W dniu 1 września 2000 r. została zawarta pomiędzy powodami I. S. i M. S. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowa najmu lokalu przy ulicy (...). Powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanej spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na co pozwana nie wyrażała zgody.

Sąd Okręgowy ustalił, że lokal zajmowany przez powodów składa się z 2 pokoi, kuchni łazienki i przedpokoju - o powierzchni 47,10 m⁽²⁾ oraz powierzchni przynależnej (piwnicy) o pow. 1,9 m⁽²⁾. Znajduje się na ósmym piętrze budynku (...) - kondygnacyjnego, posadowionego na działce (...) obręb (...) G. o obszarze 5 242 m⁽²⁾ w wieczystym użytkowaniu do dnia 30 grudnia 2081 r. Udział nieruchomości lokalowej w całej nieruchomości wynosi 0,0094. Rynkowa wartość nieruchomości lokalowej wynosi 110.092 zł. Wartość wkładu budowlanego wyliczona jako udział wartości powierzchni lokalu w wartości zwaloryzowanej cenie, jaką Spółdzielnia Mieszkaniowa zapłaciła za nieruchomość budynkową, wynosi 8 966 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powodowi przysługuje roszczenie przewidziane w art. 48 ust. 1 u.s.m., w tym powódce na mocy ust. 2 tego przepisu jako osobie bliskiej najemcy.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że niesporny jest fakt nieprzerwanego zamieszkiwania powodów w lokalu objętym sporem od czasu zawarcia umowy najmu z dnia 2 maja 1973 r. jak również to, że lokal ten należał do (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G.. W zakresie spornej kwestii, czy powód jest najemcą w rozumieniu art. 48 ust. 1 u.s.m. Sąd ten uznał, że ta przesłanka została spełniona, a zarzut nieważności umowy najmu łączącej powoda z (...) oparty na okoliczności, że powód nie był pracownikiem tego przedsiębiorstwa, chybiony w świetle treści tego przepisu. Sąd Meriti zaznaczył, że ustawodawca nie uzależnia roszczenia z art. 48 ust. 1 u.s.m. od tego, czy najemca lokalu był pracownikiem państwowego przedsiębiorstwa, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, brak jest również uzasadnionych powodów do dokonania takiej interpretacji w oparciu o wyniki wykładni systemowej i funkcjonalnej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że dla roszczenia określonego w art. 48 u.s.m. istotne są dwie cezury czasowe. Pierwsza to chwila przejścia przez spółdzielnię mieszkaniową lokalu mieszkalnego od przedsiębiorstwa państwowego (lub innych podmiotów wymienionych w przepisie art. 48 u.s.m.), druga - chwila wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ustawodawca wymaga by w obu tych okresach osoba chcąc uzyskać odrębną własność lokalu była jego najemcą. Warunek ten został w stosunku do powoda spełniony. Dodatkowo Sąd Okręgowy ocenił, że powód nieprzerwanie od uzyskania przydziału lokalu objętego sporem był jego najemcą. Przed rozwiązaniem stosunku pracy przez powoda przedmiot najmu został sprzedany (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, która zgodnie z art. 678 § 1 k.c. wstąpiła w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Zapis umowy najmu uzależniający czas trwania umowy najmu od czasu trwania stosunku pracy stracił rację bytu i przekształcił się w określenie, że umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. Spółdzielnia mieszkaniowa nie wypowiedziała stosunku najmu powodowi. Kończąc pracę w (...) w Z. w 1989 r. powód w dalszym ciągu używał lokalu mieszkalnego, za przyzwoleniem spółdzielni mieszkaniowej, która dopiero pismem z dnia 17 listopada 1995 r. poinformowała powoda, że nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu, co w świetle art. 674 k.c. było stwierdzeniem chybnym, skoro powód po 1989 r. używał przedmiotowy lokal, wnosił opłaty czynszowe, eksploatacyjne, co nakazuje przyjąć, że dalsze używanie nastąpiło za dorozumianą zgodą spółdzielni mieszkaniowej, a stosunek najmu został przedłużony na czas nieoznaczony.

W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwana Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść na powodów własność lokalu, po dokonaniu przez najemcę wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowanej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku. Przy uwzględnieniu ceny zakupu nieruchomości oraz na podstawie opinii biegłego Sąd ten ustalił, że zwaloryzowana cena nabycia, za jaką (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła nieruchomości wynosi 953.867,22 zł. Udział zaś nieruchomości lokalowej w wartości zwaloryzowanej ceny wynosi 8.966 zł.

Z przedstawionych względów faktycznych i prawnych Sąd Okręgowy na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 §1 k.p.c. w zw. z art. 48 §1 u.s.m. roszczenie powodów uwzględnił.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności:

- art. 58 k.c. poprzez przyjęcie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 2 maja 1973 r. pomiędzy (...) Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) jako „pracodawcą”, a M. S. jako „pracownikiem” jest ważna, podczas gdy umowa ta została zawarta dla pozorów i w celu osiągnięcia przez najemcę pewnych korzyści wbrew obowiązującemu prawu oraz, że umowa ta jako sprzeczna z prawem i mająca na celu obejście prawa jest z mocy prawa nieważna, gdyż wówczas obowiązujące prawo nie pozwalało na zawieranie umów najmu lokalu służbowego na czas trwania stosunku pracy z osobami, które nie były pracownikami danego zakładu pracy;

- art. 48 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że powodowie spełniają warunki określone w tym przepisie mimo, że czynność prawna, z której wywodzą swoje prawa określona w pozwie z mocy prawa była nieważna bo zawarta dla pozorów i w celu obejścia prawa;

II. naruszenie przepisów procedury poprzez:

- pominięcie przy rozpoznawaniu sprawy, że wykładni art. 48 ust. 1 u. s. m. należy dokonywać w związku z art. 9 ust. 1 i 2 i art. 1 ust. 1 pkt 2. ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, z których to przepisów wynika, że zobowiązanie Spółdzielni określone w art. 48 ust. 1 u. s. m. jest skuteczne wyłącznie wobec byłych lub aktualnych pracowników przedsiębiorstwa;

- brak rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego co do nieważności umowy najmu lokalu służbowego z dnia 2 maja 1973 r.;

- błędy w ustaleniach faktycznych poczynione w sprawie, w tym bezpodstawne przyjęcie, że doszło do świadomego i zasadnego zawarcia umowy najmu lokalu służbowego na czas trwania stosunku pracy pomiędzy zakładem pracy a powodem M. S. jako pracownikiem tego zakładu pracy przy jednoczesnym stwierdzeniu, że powód nie był pracownikiem zakładu pracy, który mieszkania wybudował,

- bezpodstawne przyjęcie, że umowa zawarte pomiędzy (...) w G. a pracownikiem innego zakładu jest ważna i stanowi podstawę ubiegania się o przeniesienie własności lokalu w trybie art. 48 ust. 1 u. s. m.

- pominięcie przy orzekaniu w sprawie faktu, że poprzez zawarcie umowy najmu pomiędzy pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G., a powodami I. S. i M. S. w dniu 1 września 2000 r. powstał nowy stosunek zobowiązaniowy pomiędzy stronami, który z mocy prawa wygaszał poprzednią umowę najmu lokalu służbowego zawartą na czas trwania stosunku pracy, a tym samym nie zachodzi ciągłość umowy najmu lokalu służbowego, która stanowi warunek do skorzystania z dobrodziejstwa art. 48 ust. 1 u. s. m.

Wskazując na powyższe podstawy pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz pozwanej kosztów procesu oraz zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelująca uwypukliła zarzut bezpodstawnej odmowy wydania przez Sąd pierwszej instancji orzeczenia co do zagadnienia wstępnego, dotyczącego ważności umowy najmu lokalu służbowego zawartej dnia 2 maja 1973 r. stwierdzając dodatkowo, że zaskarżone orzeczenie zapadło przy przyjęciu, że dla roszczenia z art. 48 ust. 1 u. s. m. nie jest istotne czy umowa najmu lokalu służbowego jest ważna, jak również to, czy powód był, czy też nie był pracownikiem zakładu, który wybudował lokale mieszkalne, a w konsekwencji, że Sąd ten nie ocenił ważności tej umowy naruszając art. 58 k.c. Zdaniem skarżącej oczywistym jest, że umowa ta jest pozorna i niezgodna z przepisami prawa, albowiem umowa najmu lokalu służbowego nie była „zwykłą” umową najmu funkcjonującą w obrocie prawnym w owym czasie. Celem ustawodawcy przy wprowadzeniu art. 48 u.s.m. było swoistego rodzaju zadośćuczynienie pracownikom zakładu pracy, które budowały lokale mieszkalne m. in. kosztem uposażeń tychże pracowników poprzez umożliwienie tymże pracownikom, którzy po dzień dzisiejszy zajmują te lokale nieprzerwanie na podstawie umów najmu, ich wykup na odrębną własność po preferencyjnych cenach. Sąd winien był dokonać interpretacji art. 48 ust. 1 u. s. m. w związku z art. 9 ust. 1 i 2 oraz art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, z których to przepisów wypływa wniosek, że zobowiązanie Spółdzielni określone w art. 48 ust. 1 u. s. m. jest skuteczne wyłącznie wobec byłych lub aktualnych pracowników przedsiębiorstw, a nie osób będących pracownikami innych przedsiębiorstw niż te, które lokale mieszkalne wybudowały.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że nawet przyjmując, że umowa najmu lokalu służbowego zawarta na czas trwania stosunku pracy jest ważna - należałoby stwierdzić, że została ona rozwiązana przez strony z chwilą zawarcia umowy najmu z dnia 1 września 2000 r. z pozwaną Spółdzielnią.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie doszedł do trafnych wniosków prawnych. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Zakres rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji wyznaczają granice apelacji, przy czym sąd nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex 341125).

Kontrola instancyjna nie wykazała uchybień procesowych, które Sąd Apelacyjny winien był wziąć pod rozważenie z urzędu. Chybione okazały się także wyodrębnione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, przy czym znaczna ich część odnosiła się nie do uchybień przepisom proceduralnym, lecz niewłaściwej - zdaniem skarżącej - wykładni przepisów prawa.

Uwypuklony zarzut odmowy wydania przez Sąd pierwszej instancji orzeczenia wstępnego w zakresie ważności umowy najmu z dnia 2 maja 1973 r. zawartej między powodem a (...) Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) nie znajduje oparcia w przepisach regulujących przedmiot i zakres wyrokowania. Zasadą jest, że sąd orzeka kompleksowo o roszczeniach będących przedmiotem danej sprawy w jednym wyroku kończącym sprawę. Wyjątki przewidują przepisy art. 317 § 1 i 2 k.p.c. i art. 318 § 1 k.p.c., które umożliwiają wydanie wyroku zawierającego rozstrzygnięcie tylko o części żądania, o niektórych z żądań pozwu lub powództwa wzajemnego, tylko o powództwie głównym lub wzajemnym (wyrok częściowy), tylko co do samej zasady przy uznaniu, że roszczenie jest usprawiedliwione w zasadzie (wyrok wstępny). W niniejszej sprawie kwestia ważności wskazanej umowy najmu nie wpisuje się w żaden z wymienionych przypadków. Nie stanowi ona odrębnego roszczenia w niniejszym procesie. Nie mogła też być przedmiotem wyroku wstępnego, albowiem wyrokiem tym sąd rozstrzyga w sposób pozytywny o istnieniu dochodzonego roszczenia, nie zaś o jednej z jego przesłanek lub okoliczności mających wpływ na jego istnienie. Marginalnie wskazać należy, że skorzystanie z dyspozycji przytoczonych przepisów jest uprawnieniem sądu, odmowa ich zastosowania nie stanowi uchybienia mogącego mieć wpływ na treść orzeczenia i nie ogranicza prawa stron do kwestionowania rozstrzygnięcia o poszczególnych zarzutach.

W ocenie Sądu Odwoławczego twierdzenie pozwanej, że Sąd Okręgowy uznał kwestię ważności umowy najmu z dnia 2 maja 1973 r. za nieistotną dla rozstrzygnięcia, nie znajduje nadto potwierdzenia w pisemnym motywach wyroku, albowiem wynika z nich, że Sąd ten rozważył zarzut braku posiadania przez powoda statusu pracownika (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) i przedstawił, z jakich przyczyn uznał go za pozostający bez wpływu na powstanie stosunku najmu i istnienie zgłoszonego żądania. Brak w uzasadnieniu dokładniejszej analizy prawnej opartej na art. 58 § 1 k.c. i art. 83 § 1 k.c. nie powoduje, że orzeczenie w tym zakresie wymyka się spod kontroli instancyjnej. Podzielając stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie oceny kwestii pozostawiania przez najemcę w stosunku pracy z zakładem, z którym zawarł umowę najmu mieszkania zakładowego, Sąd Apelacyjny dodatkowo wskazuje, że stwierdzenie, że dana czynność prawna jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy wymaga ustalenia, że treść czynności narusza

nakazy lub zakazy zawarte w obowiązującej w chwili jej dokonania normie ustawowej o charakterze iuris cogentis albo, że objęte zamiarem stron skutki czynności naruszają owe zakazy lub nakazy ustawowe. Skarżąca zarzucając, że niezgodność z prawem jest oczywista, poza subiektywnym przekonaniem o trafności swojego stanowiska, nie przytoczyła żadnych obowiązujących wówczas przepisów wskazujących na bezwzględną niedopuszczalność zawarcia przez zakład pracy umowy najmu mieszkania zakładowego z osobą niebędącą jej pracownikiem. Wbrew jej sugestiom interpretacji takiej nie uzasadniają choćby w sposób pośredni regulacje zawarte w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 1994 r. Nr 119, poz. 567 ze zm.). Ustawa ta nie posługuje się w ogóle pojęciem „pracownik”, zaś wskazany w apelacji przepis art. 9 tej ustawy reguluje uprawnienia dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, położonych w przekazywanych nieruchomościach nie uzależniając ich od pozostawania w stosunku pracy z przedsiębiorstwem państwowym. Reasumując, zarzut pozwanej nie znajduje oparcia w regulacjach ustawowych w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

W odniesieniu do zarzutu pozorności analizowanej umowy wskazać należy, że pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych zawartej umowy. W rozpatrywanym przypadku fakt, że powód nie był pracownikiem (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...), a w treści umowy został tak nazwany, nie świadczy o tym, że zawarcie umowy w brzmieniu wynikającym z tego dokumentu było działaniem pozorowanym. Niesporny fakt, że powód wykorzystywał przydzielony lokal do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, regulował należny czynsz i pozostałe opłaty, a lokal uzyskał w wyniku uzgodnień jego zakładu pracy ze współpracującym z tym zakładem przedsiębiorstwem, posiadającym mieszkania zakładowe - wprost wskazuje na to, że wolą stron było nawiązanie stosunku najmu i ten właśnie skutek zgodnie z treścią umowy został osiągnięty. Pozwana, która z omawianego zarzutu wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, nie zaoferowała żadnego materiału na okoliczności przeciwne, pozwalające choćby na przypuszczenie, że w chwili podpisywania umowy wola stron nie pokrywała się z treścią umowy. Stąd, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wyartykułowany przez nią w apelacji zarzut błędnych ustaleń faktycznych w przedmiocie pozorności umowy należało ocenić jako oczywiście chybiony.

W zakresie ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny stwierdził, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w świetle zebranego materiału dowodowego nie budzą wątpliwości. Wskazać w tym miejscu należy, że o tym, które z okoliczności mają znaczenia dla oceny zgłoszonego roszczenia decydują przepisy prawa materialnego, w tym przypadku art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Sąd Okręgowy nie dopuścił się uchybień w procesie wykładni tego przepisu, prawidłowo ustalając przesłanki roszczenia o przeniesienie własności lokalu na najemcę. Według literalnej treści przepisu: roszczenie przysługuje aktualnemu najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego i dotyczy najmowanego lokalu, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. W judykaturze dostrzeżono, że oparcie się wyłącznie na językowej wykładni prowadzi do określenia kręgu uprawnionych niezgodnie z celem tego przepisu. W wyroku z dnia 23 czerwca 2010 r., sygn. akt. II CSK 51/10 Sąd Najwyższy wskazał, że 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 przejścia przez spółdzielnię. Podstawą takiego wniosku było zestawienie art. 48 u.1 u.s.m. z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, przyznającym dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach roszczenie wobec spółdzielni o dokonanie na ich rzecz przydziału tych lokali i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tych lokali. Skoro ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa lokatorskiego - nieporównanie słabszego od własności lokalu - jest uzależnione od bycia najemcą już w chwili przejścia lokalu przez spółdzielnię, to tym bardziej bycie najemcą już w chwili przejścia lokalu przez spółdzielnię należy uznać za przesłankę, przewidzianego w art. 48 ust. 1 u.s.m. roszczenia o przeniesienie na rzecz najemcy własności lokalu. Treść art. 9 w/w ustawy nie uprawnia jednak do dalszego ograniczenia kręgu osób uprawnionych w świetle art. 48 ust. 1 u.s.m., na co Sąd Apelacyjny wskazywał we wcześniejszej części uzasadnienia. Zarzut pozwanej, że wykładania art. 48 u.s.m. nie powinna prowadzić do nieuzasadnionej ingerencji w przysługujące spółdzielni, jako właścicielowi, prawo rozporządzania rzeczą, skutkującą pozbawieniem spółdzielni własności części jej mienia, a także ekonomicznym umniejszeniu jej majątku, stanowi

jedynie mechaniczne powielenie argumentów zawartych w uzasadnieniu innej sprawy, nie wskazuje jednak na zasadność zastosowania zawężającej interpretacji proponowanej przez pozwaną.

Sąd Apelacyjny kategorię wskazuje, że zgodnie z treścią oraz celem regulacji zawartej w art. 48 u.s.m. kwestia pozostawania powoda w stosunku najmu dotyczy dwóch okresów: przejęcia lokalu przez spółdzielnię oraz złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu. Brak jest jakichkolwiek podstaw do formułowania dodatkowych warunków związanych ze stosunkiem najmu lokalu jako przesłanki istnienia roszczenia o przeniesienie jego własności na rzecz najemcy. W szczególności ustawodawca nie wymaga ciągłości tego stosunku. Nie ulega wątpliwości, że warunki przewidziane w wyżej wskazanym przepisie zostały przez powoda M. S. spełnione, gdyż był on najemcą lokalu mieszkalnego w dacie przejęcia tego lokalu przez spółdzielnię i aktualnie również przysługuje mu prawo najmu do tego samego lokalu. Uprawnienie powódki w zakresie dochodzonym pozwem przewiduje natomiast art. 48 ust. 2 u.s.m., jest ona bowiem osobą bliską w stosunku do najemcy. Jedynie marginalnie należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że powód od uzyskania przydziału mieszkania w dniu 2 maja 1973 r. stał się jego najemcą i był nim nieprzerwanie do dnia orzekania. Zmiana po stronie wynajmującego, zgodnie z art. 678 § 1 k.c., nie miała wpływu na istnienie tego stosunku, podobnie jak modyfikacja warunków umownych, dokonana umową z dnia 1 września 2000 r. Bezsporne okoliczności faktyczne w zakresie wykonywania przez powoda praw i obowiązków związanych z zajmowaniem lokalu, w świetle art. 674 k.c. nie pozwalają uznać, że w pewnym okresie stosunek najmu ustał, choć Sąd Apelacyjny podkreśla, że kwestia ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana kwestionowała także istnienie przesłanki w postaci przejęcia lokalu od przedsiębiorstwa państwowego, jakim było (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) podnosząc, że stroną umowy sprzedaży było Miasto G.. Stanowisko to wynika z niezrozumienia ówczesnej sytuacji prawnej przedsiębiorstwa państwowego względem mieszkań zakładowych znajdujących się w zasobach tego przedsiębiorstwa. Treść decyzji organu administracji terenowej z dnia 23 grudnia 1982 r., w której w punkcie II. 1 postanowiono sprzedać (...) Spółdzielni Mieszkaniowej trzy budynki mieszkalne wybudowane ze środków (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w połączeniu z treścią aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 1982 r. sporządzonego na podstawie tej decyzji jednoznacznie wskazują, że w chwili sprzedaży nieruchomości będące przedmiotem tych aktów stanowiły składnik majątkowy przedsiębiorstwa państwowego, a mieszczące się w nich lokale miały status mieszkań zakładowych. Okoliczności te wyczerpują przesłankę „przejęcia” w rozumieniu art. 48 ust. 1 u.s.m.

W konsekwencji wobec uznania, że zostały spełnione przesłanki z art. 48 ust. 1 u.s.m. w stosunku do powoda, a dodatkowo - w stosunku do powódki - zaistniał warunek z art. 48 ust. 2 u.s.m., mając także na uwadze to, że pozwana nie kwestionowała w postępowaniu apelacyjnym ustaleń w zakresie wysokości należności na jej rzecz przewidzianej w art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., a nie zachodziły w tym zakresie nieprawidłowości, które Sąd Odwoławczy obowiązany jest wziąć pod rozwagę - apelację jako bezpodstawną na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił.

Obciążając stronę pozwaną, jako przegrywającą, obowiązkiem zwrotu na rzecz przeciwnika procesowego poniesionych przez powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny miał na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu - stosownie do art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Sołtyka SSA A. Kowalewski