

Sygn. akt II C 245/13

## **1) W Y R O K**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Protokolant: Beata Pinior

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2013r. w R.

sprawy z powództwa **B. C.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J.**

o **zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

1) powództwo oddala;

2) nie obciąża powódki kosztami procesu.

Sędzia:

Sygn akt II C 245/13/1

## **UZASADNIENIE**

Powódka **B. C.** domagała się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawo użytkowania wieczystego gruntu dz nr 483 opisanej w KW NR (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu Zdroju oraz wszelkie części budynku i urządzeń które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali takich jak dach, ściany nośne, ciągi komunikacyjne, szyby windowe, niebędące samodzielnymi lokalami pomieszczenia techniczne. W uzasadnieniu powódka podniosła że jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Budynek w którym znajduje się lokal pozwana nieodpłatnie przejęła od (...) SA w dniu 1.09.1996 r. Prawo najmu przysługuje powódce zgodnie z art 9 ust 3 ustawy z dnia 10.04.1974 r Prawo lokalowe zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu chociażby umowa została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Mąż powódki zawarł umowę najmu w dniu 10.07.1982 r z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej będącej jednostką przyzakładową zakładu pracy – Kopalni KWK (...) będącej poprzednikiem prawnym (...) SA. W dniu 13.09 1989 r małżeństwo powódki z T. C. (1) uległo rozwiązaniu. N. ugodą sądową z dnia 26.11.2009 r powódka wraz z mężem dokonali podziału majątku wspólnego ustalając że w jego skład wchodzi w/ wymienione prawo najmu lokalu mieszkalnego. Zdaniem powódki na podstawie art 48 ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje jej względem spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego którego jest najemcą i który przed jego przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem państwowej osoby prawnej. Spółdzielnia przejęła lokal mieszkalny nieodpłatnie, a powódka nie posiada zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Powódka kilkakrotnie przedstawiała stronie

pozwanej pisemne żądanie przeniesienia własności w/wymienionego lokalu po raz pierwszy składając wniosek w dniu 28.12.2009 r . Wszystkie wnioski załatwiono odmownie. Powódka ma świadomość , że przepis art 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznany został za niezgodny z Konstytucją, Ze względu na odroczenie utraty mocy obowiązującej tego przepisu do dnia 23.02.2013 r zdaniem powódki przepis ten nadal znajduje zastosowanie. W razie odroczenia przez Trybunał Konstytucyjny mocy obowiązującej przepisu uznanego za niezgodny z Konstytucją sąd winien stosować wadliwą normę prawną w toku postępowania przy podejmowaniu rozstrzygnięć , które zapadają po utracie mocy obowiązującej przepisu , dla oceny zdarzeń które nastąpiły przed tą datą.Powódka stała na stanowisku , że skoro ustawodawca nie wykonał obowiązku legislacyjnego i nie uregulował na nowo sytuacji najemców dawnych mieszkań zakładowych to powstałą lukę prawną należy wypełnić poprzez zastosowanie w drodze analogii przepisu art 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dotychczasowym brzmieniu. Powódka zgłosiła pozwanej spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu już w 2009 r, a zatem do oceny zasadności tego roszczenia po utracie mocy obowiązującej tego przepisu powinny znaleźć zastosowanie dotychczasowe przepisy. Zdaniem powódki skoro T. Konstytucyjny podkreślił potrzebę ukształtowania reżimu prawnego dotyczącego osób , które już zgłosiły spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu oznacza to , że odroczenie miało na celu nie tylko ochronę najemców którzy wystąpili na drogę sądową , ale także tych którzy wystąpili z roszczeniem do spółdzielni. Trybunał przyjął zatem , że sytuacja najemców o których mowa wyżej jest odmienna od sytuacji najemców którzy takiego roszczenia nie zgłosili . |Dlatego takim osobom należy zapewnić realizację roszczenia na dotychczasowych zasadach.

Pozwana **Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w J.** wniosła oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Pozwana przyznała , że powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...) tyle że źródłem jej uprawnienia jest umowa najmu z dnia 22.02.2010 r ,a nie umowa najmu z dnia 10.07.1982 r . Mieszkanie przydzielone zostało byłemu mężowi powódki przez jego pracodawcę jako mieszkanie funkcyjne w rozumieniu art 46 i 47 ustawy z dnia 10.04.1974 r Prawo lokalowe. Wyłącznie mąż powódki był najemcą lokalu jako mieszkania funkcyjnego ,a następnie zakładowego . Powódka nigdy nie miała statusu najemcy mieszkania zakładowego w szczególności nigdy nie posiadała takiego statusu w dacie przejęcia przedmiotowego lokalu nieodpłatnie przez pozwaną w dniu 1.09.1996 r. Brak zatem podstaw do zgłaszania przez powódkę roszczeń w oparciu o art 48 ust 1 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych nawet w okresie obowiązywania tych przepisów. Zdaniem pozwanego brak również podstaw do uwzględnienia żądania powódki z uwagi na utratę mocy obowiązującej art 48 ust 3 i art 48 ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

W dniu 13.08 1982 r T. C. (1) po uprzednim uzyskaniu przydziału mieszkania zawarł jako pracownik KWK (...) ze swym Zakładem pracy umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...). Na podstawie tej umowy otrzymał w najem mieszkanie funkcyjne na czas trwania stosunku pracy . Do zamieszkiwania z nim uprawniony był między innymi współmałżonek.( umowa najmu k 73 )

Związek małżeński B. i T. C. (1) zawarli w dniu 13.06.1981 r . W dniu 1.09.1996 r Spółdzielnia Mieszkaniowa":J.-M." w J. przejęła nieodpłatnie od (...) SA w J. budynek w którym znajdował się sporny lokal mieszkalny.

Małżeństwo B. i T. C. (1) wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Jastrzębiu Zdroju z dnia 22.08.1989r sygn akt II Rc 795/88 zostało rozwiązane przez rozwód. Ugoda sądową z dnia 26.11.2009 r przed Sądem Rejonowym w Jastrzębiu Zdroju w sprawie sygn akt I Ns 73/09 B. i T. C. (2) dokonali podziału majątku wspólnego ustalając że w skład ich majątku wchodzi prawo najmu wyżej opisanego lokalu mieszkalnego. W wyniku podziału majątku wspólnego prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...) otrzymała B. C. ze spłatą na rzecz T. C. (1). ( odpis ugody k 78)

B. C. kilkakrotnie zgłaszała do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J. wnioski o nieodpłatne ustanowienie odrębnej własności lokalu przez nią zamieszkiwanego . Wnioski w spółdzielni złożono w dniach 28.12.2009 r , , 25.03.2010 r , 22.10.2012 r .W ostatnim wniosku powódka powołała się na art 48 ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych . Za każdym razem otrzymywała odpowiedź odmowną .

W dniu 22.02.2010 r B. C. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w J. na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul (...).( umowa k 70--71)

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny .

### **Sąd zważył**

Przepis art 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.), zobowiązywał spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. W myśl tego przepisu najemca był zobowiązany jedynie do dokonania spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. sygn. P 17/10 orzekł, że art 48 ust 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116, 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 Nr 233, 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 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 (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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Nr 201, co nastąpiło w dniu 22 lutego 2012 r. Przepis ten utracił więc moc obowiązującą z dniem 23 lutego 2013 r.

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 samej możliwości uzyskiwanie przez najemców prawa własności zajmowanych lokali, ale uzyskiwanie tego prawa bez żadnych świadczeń na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

W okresie odroczenia mocy obowiązującej art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca nie wprowadził żadnych zmian w tym zakresie .

Obecnie nie ma normy prawnej, z której powódka wywodziła swoje roszczenie.

Zgodnie z art 316 kc Sąd wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy ( zasada aktualności orzeczenia sądowego - patrz. wyrok SN z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, Lex nr 192012). Ma ona zastosowanie w odniesieniu do każdego rodzaju powództwa. Sąd w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w **wyroku SN z dnia 13 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113. Zatem w obu zakresach decydujące znaczenie ma chwila orzekania.**

Stan prawny w chwili zamknięcia rozprawy polegający na utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutkować musiało oddaleniem powództwa.

W tym stanie rzeczy nie zachodzi potrzeba odnoszenia się do kwestii podnoszonych przez powódkę i ustalania czy powódka **spełniała wymogi tego przepisu ,a więc czy w świetle nieobowiązującego już przepisu**

***była uprawniona do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności zajmowanego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu.***

W pkt 2 wyroku Sąd nie obciążył powódki kosztami procesu uznając, że zachodzą przesłanki art. 102 kpc. W myśl tego przepisu w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powódka przegrała proces jednak należało mieć na uwadze przede wszystkim to, że w dacie wniesienia pozwu roszczenie powódki miało oparcie w obowiązujących przepisach, które utraciły moc obowiązującą w toku postępowania. Zasada słuszności przemawia za nie obciążaniem powódki kosztami procesu.

Sędzia