

Sygn. akt

POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2010 r.

Sąd Okręgowy w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy
w składzie:

Przewodniczący: Wiceprezes SSO Gabriela Ott (spr.)

Sędziowie: SO Magdalena Rybicka

SO Ewa Ślęzak

Protokolant: Izabela Gomółka

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2010r. w Katowicach na rozprawie
sprawy z powództwa M M
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w S
o

na skutek apelacji powódki
od postanowienia Sądu Rejonowego w S
z dnia , sygn. akt

postanawia:

- 1. na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej
przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne
następującej treści:**

***„Czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach
mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z zm.)
w zakresie w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego
lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, będącego
poprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie
spółdzielnia nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego,***

państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej? „

2. zawiesić postępowanie.



Na oryginalne właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
Kierownik Sekretariatu

WZ
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, positioned over the typed text.

Uzasadnienie

W toku rozpoznawania apelacji powódki, w sprawie o sygn. akt _____ od wyroku Sądu Rejonowego w S _____ wydanego w sprawie o sygn. akt _____ Sąd Okręgowy powziął wątpliwość co do zgodności ustawy z Konstytucją, od rozstrzygnięcia której zależy rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

Powódka M _____ M _____ domagała się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej w S _____ do złożenia oświadczenia woli o treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa _____ w S _____ oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w S _____ przy ulicy S _____, dla której Sąd Rejonowy w S _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____, obejmującą działkę gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem _____ obręb _____ o powierzchni 0,0761 ha, a właścicielem tejże pozostaje Skarb Państw oraz, że na działce tej posadowiony jest budynek mieszkalny murowany podpiwniczony, w którym znajduje się 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 419,15 m² oraz, że Spółdzielnia oświadcza, że na podstawie art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 7 ust.1 ustawy o własności lokali ustanawia odrębną własność lokalu nr _____ przy ulicy S _____ w S _____, obejmującego dwa pokoje, pokój z aneksem kuchennym, przedpokój oraz łazienkę o łącznej powierzchni 53,34 m², położonego na parterze w opisanym budynku ... jednocześnie ustala, że z prawem własności lokalu związany będzie udział wynoszący 1.273/10.000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny oraz w częściach wspólnych tegoż budynku oraz że Spółdzielnia przenosi na powódkę własność opisanego lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym oraz częściach wspólnych budynku”.

Bezsporne w sprawie jest, że właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą _____ jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem posadowionego na nim budynku mieszkalnego, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny jest Spółdzielnia Mieszkaniowa _____ w S _____ W _____ 1980 r. Huta _____ w S _____ zawarła ze swoją pracownicą M _____ M _____ umowę najmu mieszkania funkcyjnego nr _____ o powierzchni użytkowej 23,8 m². W 1992 r. powódka zwróciła się o przyłączenie do jej lokalu opuszczonego przez dotychczasowego najemcę mieszkania na tym samym piętrze. _____ 1993 r. uzyskała

na to pisemną zgodę. Od tego momentu powódka zajmuje lokal nr o powierzchni 50,76 m², za który uiszcza czynsz.

W 1995 r. została powołana Spółdzielnia Mieszkaniowa w S , która nieodpłatnie przejęła od Huty budynek położony w S przy ulicy S .

W 2007 r., po wejściu w życie z dniem 31 lipca 2007 r. ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych powódka złożyła wniosek o zawarcie umowy przeniesienia własności zajmowanego lokalu. Do zawarcia umowy nie doszło a wyrokiem z dnia

 roku Sąd Rejonowy w S oddalił powództwo. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, iż wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia o 2000 r. spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Po ogłoszeniu wyroku w Dzienniku Ustaw przepis art. 48 ust.3 przestał obowiązywać i nie mógł być podstawą rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego wskazany przez powódkę art. 48 ust.1 ustawy może być podstawą żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, jednak odpłatnie po uiszczeniu wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni rynkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego lub kwoty ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę jako wartość rynkowa mieszkania. Przepis ten zatem nie mógł być podstawą roszczenia o nieodpłatne przeniesienie własności lokalu.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka, która podnosiła, iż jej roszczenia znajduje oparcie w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który po uchyleniu ust. 3 art. 48 daje podstawy do nieodpłatnego ustanowienia własności lokalu na rzecz najemcy także w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową. W tym zakresie powołała się na orzecznictwo sądów powszechnych (wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 listopada 2009 r., sygn. akt I ACa 445/09 i z dnia 18 grudnia 2009 r. sygn. akt I ACa 619/09).

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Katowicach doszedł do przekonania, iż w aktualnym stanie prawnym, roszczenie powódki znajduje podstawę w art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 31 lipca 2007 r. istniały dwie podstawy prawne nabycia własności zajmowanych lokali przez najemców byłych mieszkań zakładowych. Art. 48 ust.1 przyznawał wszystkim najemcom roszczenie o wykup lokali. Zgodnie jednak z art. 48 ust. 3, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie

zakładowe nieodpłatnie najemcy służyło roszczenie o przeniesieni własności lokalu w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu nakładów koniecznych poniesionych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal. W przypadku odpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku najemca był zobowiązany do spłacenia zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych oraz uiszczenia wkładu budowlanego. Aktualnie wobec utraty mocy prawnej art. 48 ust.3, na mocy art. 48 ust.1 najemcy przysługuje roszczenie o nieodpłatne nabycie lokalu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 292/09).

Przyjęcie takiego poglądu prawnego rodzi konieczność rozważenie zgodności z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. Trybunał Konstytucyjny wskazał na konieczność „objęcia własności spółdzielczej taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej. Chodzi bowiem o sytuację analogiczną do ochrony własności spółdzielczej „na zewnątrz”, a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, a nie w relacji do spółdzielców. W związku z tym Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że 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. Założenie, w myśl którego najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego - przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię - mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest uprawniony do nabycia własności tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków.”

Wobec dokonania wykładni aktualnego brzmienia art. 48 ust.1 w sposób wskazany wyżej zachodzi konieczność rozstrzygnięcia zgodności tego przepisu z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zdaniem Sądu Okręgowego przyjęta wykładnia przepisów prawa prowadzi bowiem do naruszenia Konstytucyjnej zasady ochrony własności, w tym wypadku własności spółdzielczej.

Dlatego Sąd Okręgowy na mocy art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale konstytucyjnym (Dz. U.. Nr 102, poz. 643 z zm.) przedstawił Trybunałowi pytanie prawne sformułowane w postanowieniu z dnia 20 maja 2010 roku.



Na oryginalne własne podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
Kierownik Sekretariatu
WZ