

Sygn. akt

POSTANOWIENIE

Dnia 19 kwietnia 2011r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadia Wyraz
Sędziowie: SO Aleksandra Janas (spr.)
SO Gabriela Sobczyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 kwietnia 2011r. sprawy
z powództwa A G i B G
przeciwko M G Spółdzielni Mieszkaniowej P w R

o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu
na skutek apelacji pozwanej
od wyroku Sądu Rejonowego w R z dnia października 2010r. sygn. akt

postanawia:

na podstawie art.193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art.3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. z 1997r., Nr 102, poz.643 ze zmianami) przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawnej następującej treści:

„Czy przepis ar.48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz.1116 ze zmianami) jest zgodny z przepisami art.2 i 64 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej?”

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne powstało w następującej sytuacji procesowej:

Powód A G – po ostatecznym sprecyzowaniu i wyjaśnieniu swego stanowiska – domagał się przed Sądem Rejonowym w R ustanowienia i nieodpłatnego przeniesienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w R przy ul. P. Uzasadniając swe żądanie podał, że jest najemcą opisanego wyżej lokalu, a pozwana bezzasadnie odmawia ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności, wskazywał także, że poprzednio zajmował lokal mieszkalny położony w R przy ul. K, także znajdujący się w zasobach pozwanej Spółdzielni, przy czym wobec faktu, że został on uszkodzony w wyniku eksploatacji górniczej na mocy ugody z dnia lipca 2007r. zrzekł się przysługującego mu własnościowego spółdzielczego

prawa do lokalu i wynikających stąd roszczeń, w zamian za co zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu obecnie zajmowanego.

Postanowieniem z dnia października 2010r., wydanym w oparciu o art.195 § 2 kpc, Sąd Rejonowy w R zawiadomił o toczącym się postępowaniu małżonkę powoda B G, która wstąpiła do sprawy w charakterze powódki i popierała żądanie pozwu (k.83 i 84).

Pozwana M G Spółdzielnia Mieszkaniowa P w R nie kwestionowała podanych okoliczności faktycznych, jednakże domagała się oddalenia powództwa powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2007r. sygn. akt K 64/07. Mocą tego wyroku art.48 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz.1116 ze zmianami) został uznany za niegodny z art.64 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten odwoływał się do art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana 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 wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Będący przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego art.48 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidywał z kolei, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku w którym znajduje się ten lokal. Pozwana wywodziła, że skoro w ocenie Trybunału Konstytucyjnego przepis ten okazał się niezgodny z art.64 ust.1 Konstytucji z uwagi na zbyt daleko idącą i nie znajdującą konstytucyjnego uzasadnienia ingerencję ustawy w sferę własności prywatnej, co prowadzi do pozbawienia spółdzielni swobody w podjęciu decyzji o zbyciu własności lub o jej zachowaniu, a także do pozbawienia możliwości określenia świadczenia wzajemnego (ekwiwalentu pieniężnego) w zamian za przeniesioną własność lokalu mieszkalnego, to tym bardziej niezgodny z Konstytucją jest art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dodatkowo pozwana wywodziła, że art.48 tej ustawy zawierał kompleksową regulację prawną, a usunięcie z porządku prawnego jej części (ust.3) prowadzi do powstania luki prawnej, której konsekwencją jest brak możliwości przenoszenia własności lokali mieszkalnych na podstawie art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z przedstawionymi wątpliwościami pozwana zwróciła się o wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym celem zbadania zgodności z Konstytucją art.48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy w R oddalił wniosek i wyrokiem z dnia października 2010r. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr położonego w R przy ul. P, postanawiając, że z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności i częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszący / części oraz taki sam we współużytkowaniu wieczystym działek o numerach / i / o łącznym obszarze ha, zapisanych w księdze wieczystej tamtejszego Sądu KW Nr . Jednocześnie przeniósł nieodpłatnie na powodów własność opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych.

budynku i innych urządzeń oraz udziałem we współużytkowaniu wieczystym, szczegółowo opisanych w punkcie 1 rozstrzygnięcia, uczynił także dokument obejmujący rzut parteru wraz z rzutem przedmiotowego lokalu będący częścią dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku mieszkalnego przy ul. P integralną częścią wyroku, oddalił powództwo w pozostałym zakresie (w odniesieniu do piwnicy) oraz orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, co było pomiędzy stronami niesporne, że powodom przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w R przy ul. K i pozostającego w zasobach pozwanej Spółdzielni. Budynek, w którym znajdował się lokal mieszkalny, został uszkodzony w wyniku prowadzonej eksploatacji górniczej, wobec czego w dniu lipca 2008r. strony zawarły ugodę. Na tej podstawie powodowie zrzekli się przysługującego im prawa, a pozwana zobowiązała się do zawarcia z powodami umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w R przy ul. P. Jednocześnie pozwana oświadczyła, że na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej w dniu zawarcia ugody istnieje możliwość przekształcenia tytułu prawnego do lokalu z najmu w odrębną własność, a powodowie oświadczyli, że wobec powyższego zrzekają się wszelkich obecnych lub mogących powstać w przyszłości roszczeń z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W dniu lipca 2008r. strony zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który powodowie zajmują do chwili obecnej. Uchwałą nr /2007 z dnia października 2007r. zarząd pozwanej Spółdzielni na podstawie art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określił przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości zabudowanej, w skład której wchodzi budynek mieszkalny przy ul. P. W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że od dnia 27 lipca 2007r., kiedy to przepis art.48 ust.3 powołanej ustawy utracił moc, wyłączną podstawą ustanowienia na rzecz najemców prawa odrębnej własności lokali jest art.48 ust.1, który nie został uchylony. Sąd Rejonowy miał zatem na uwadze, że z jednej strony w odniesieniu do powodów zostały spełnione wszystkie przesłanki, o jakich mowa w tym przepisie, a z drugiej strony uwzględnił fakt, że zrzekając się własnościowego spółdzielczego prawa do uszkodzonego lokalu i związanych z tym roszczeń powodowie działali w dobrej wierze i zaufaniu do pozwanej, ponadto przekształcenie przysługującego im prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu miało stanowić swoistą rekompensatę z tego tytułu. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły przepisy art.49 oraz 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana zarzuciła przede wszystkim naruszenie art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez jego błędną wykładnię, względnie niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że w odniesieniu do budynków, które spółdzielnia nabyła nieodpłatnie, nadal możliwe jest przekształcenie najmu w odrębną własność pomimo tego, że przepisy ust.1 i 3 art.48 powołanej ustawy tworzyły całość jako norma prawna, stanowiąca podstawę do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz dotychczasowych najemców, a skoro część tej regulacji została uchylona na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. sygn. akt K 64/07, norma ta uległa dekompletacji, a zatem utraciła możliwość zastosowania, a tym bardziej wywodzenia z niej roszczeń dochodzonych na drodze sądowej. W ocenie skarżącej naruszenie powołanego przepisu nastąpiło także poprzez błędne uznanie, że dotyczy on również osób, które nie były najemcami mieszkań zakładowych w dniu ich przejęcia przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego. Niezależnie od powyższego pozwana zarzuciła naruszenie art.21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej polegające na pominięciu tych przepisów przy dokonywaniu wykładni przepisów mających zastosowanie w sprawie i w wyniku tego błędne przyjęcie, że istnieje możliwość zastosowania art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i tym samym dopuszczenie do naruszenia prawa własności oraz pozbawienia prawa własności ochrony prawnej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnego ekwiwalentu (odszkodowania), względnie bez zgody

pozwanej będącej właścicielem przedmiotowego lokalu. Podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ale w pierwszej kolejności ponownie domagała się wystąpienia z z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego celem zbadania zgodności z Konstytucją art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w stanie prawnym po uchyleniu ust.3 tego przepisu, to jest w zakresie w jakim dopuszczalby on przekształcenie najmu w prawo odrębnej własności nieodpłatnie.

Powodowie domagali się oddalenia apelacji.

W toku postępowania odwoławczego strony zgodnie podały, że budynek, w którym znajdował się lokal, co do którego powodom uprzednio przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (położony w R _____ przy ul. K _____), został przez pozwaną przejęty nieodpłatnie jako budynek z mieszkaniami zakładowymi, a w dacie jego przejęcia powodowie byli jego najemcami na podstawie umowy zawartej w 1988r. (k.126).

Powyższe okoliczności w całości miały niesporny charakter, a niezależnie od tego w przeważającej mierze znajdowały również oparcie w zgromadzonych dowodach. Pozwana nie kwestionowała także, że powodowie nie są jej dłużnikami z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy w Gliwicach zważył, co następuje.

Stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie pozwala na stwierdzenie, że w odniesieniu do powodów zostały spełnione przesłanki, o jakich mowa w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wprawdzie uzyskali oni tytuł prawny w postaci umowy najmu do zajmowanego obecnie i objętego żądaniem pozwu lokalu mieszkalnego już po jego przejęciu przez pozwaną, to jednak w ocenie Sądu Okręgowego fakt ten nie może – co do zasady – pozbawiać ich możliwości skorzystania z uprawnienia, jakie wynika z powołanego przepisu. Powodowie byli bowiem najemcami innego lokalu o statusie mieszkania zakładowego w dacie jego nieodpłatnego przejęcia przez pozwaną. Późniejsze przekształcenie tego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a następnie dalsze nim dyspozycje z uwagi na zniszczenie substancji budynku w wyniku eksploatacji górniczej nie mogą stawiać powodów w gorszym położeniu niż gdyby zachowali tytuł prawny do pierwotnego lokalu.

Sąd Okręgowy podziela jednakże wątpliwości pozwanej, iż art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w swej obecnej treści może prowadzić do nadmiernej ingerencji w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności poprzez ograniczenie możliwości rozporządzania rzeczą i pozbawieniu właściciela należytej mu ochrony. Przepis ten przewiduje, że najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, przejętego przez spółdzielnię w warunkach opisanych w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest uprawniony do nabycia prawa własności tego lokalu o ile nie posiada zadłużenia z tytułu opłat wynikających z umowy najmu. Dochodzi w ten sposób do pozbawienia spółdzielni części mienia i umniejszenia ekwiwalentu. Z całą pewnością charakteru takiego nie ma czynsz, którego uiszczanie stanowi świadczenie wyłącznie za prawo używania lokalu i to na zasadzie posiadania zależnego. W konsekwencji spółdzielnia nie tylko nie może domagać się zapłaty za utracone w ten sposób mienie, ale ustawodawca nie zapewnił jej także żadnej swobody w podjęciu decyzji o samym akcie zbycia i osobie nabywcy. Nasuwa się zatem nieodparte wrażenie, że ustawodawca naruszył przysługujące spółdzielni prawo własności poprzez pozbawienie jej swobody w zakresie decyzji

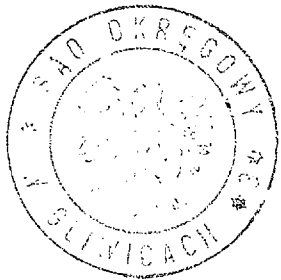
o zbyciu mienia i o wyborze kontrahenta, ale przede wszystkim pozbawił właściciela jakiegokolwiek ekwiwalentu, choć słusznym punktem wyjścia winna być cena rynkowa lokalu.

Koniecznym zatem stało się poddanie art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kontroli Trybunału Konstytucyjnego co do jego zgodności z art. 2 Konstytucji RP, albowiem Sąd Okręgowy zauważa, iż jego funkcjonowanie w systemie prawnym może podważać zaufanie do prawa, a tym samym naruszać prawidłowe funkcjonowanie prawa własności i zasady wyrażonej w art.2 Konstytucji. Państwo prawa, u podstaw którego leży poszanowanie praw i równe traktowanie jego podmiotów, nie powinno akceptować sytuacji nieuzasadnionego uprzywilejowania najemców lokali spółdzielczych kosztem spółdzielni i jej ogółu członków, do czego w ocenie Sądu Okręgowego prowadzi stosowanie regulacji zawartej w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wydaje się, że nieodpłatne uzyskanie składnika majątku spółdzielni, do powstania którego przyczyniali się wszyscy członkowie, stwarza bowiem nadmierne uprzywilejowanie jednej kategorii podmiotów kosztem innej.

Sąd Okręgowy uznał za konieczne poddanie wskazanego przepisu pod osąd Trybunału Konstytucyjnego co do jego zgodności z zasadą ochrony własności wyrażoną w art.64 ust. 1 Konstytucji – wydaje się bowiem, iż powołany przepis realizując uwłaszczenie najemców kosztem spółdzielni i ogółu jej członków narusza tę zasadę, na skutek obowiązywania tego przepisu właściciel zostaje bowiem ograniczony w uprawnieniach składających się na istotę tego prawa, w szczególności w prawie swobodnego dysponowania rzeczą i uzyskania odpowiedniego ekwiwalentu w razie jej zbycia. Ten ostatni postulat jest zasadny tym bardziej skoro samego aktu zbycia nie pozostawiono decyzji właściciela.

Reasumując, zasadny wydaje się wniosek, iż art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podważa funkcjonowanie zasad, których ochronę gwarantują art.2 i 64 ust.1 Konstytucji, wobec czego w jego obecnym brzmieniu winien zostać wyeliminowany z systemu prawnego.

Od odpowiedzi na postawione pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygnaturą _____, zatem na mocy art.3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. z 1997r., Nr 102, poz.643 ze zmianami) postanowiono jak w sentencji.



Na oryginale właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza
Kierownik Sekretariatu