

POSTANOWIENIE

Dnia 29 marca 2010 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział I Cywilny
w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Wojciech Hajduk**

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2010 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M C**

przeciwko

Spółdzielni Mieszkaniowej

w **Z**

o złożenie oświadczenia woli

postanawia:

na podstawie art. 3 Ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997 r. Nr 102, poz. 643 ze zmianami) przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne następującej treści:

„Czy przepis artykułu 48 ustęp 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami) jest zgodny z przepisami **art. 2, 32 ust. 1, 64 ust. 1 i 75 ust. 1** Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.



Na oryginale właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza

SEKRETARZ

UZASADNIENIE:

Zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego układu procesowego:

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczy się postępowanie cywilne z powództwa **M C** przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej**

w **Z** o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w **Z**

przy ulicy oraz udziału we współwłasności w nieruchomości wspólnej wynoszącego 0,0397(k.28). W uzasadnieniu pozwu powódka

wskazała, że jej mąż M C był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej, w której na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej z powódką posiadał 3 pokojowe mieszkanie położone w Z przy ul. W . Syn powódki był pracownikiem kopalni

i otrzymał 2 pokojowe mieszkanie zakładowe w Z przy ul. K . Za zgodą kopalni oraz spółdzielni powódka z mężem i syn powódki dokonali zamiany lokali tak, że syn z rodziną przeprowadził się do większego trzypokojowego lokalu, zaś powódka z mężem do lokalu przy ul. K . W 1998r. zmarł mąż powódki, zaś ona sama do chwili obecnej zajmuje mieszkanie przy ul. K . W dniu 1 sierpnia 2007r. wystąpiła do spółdzielni o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Na żądanie spółdzielni w dniu 20 marca 2009r. wpłaciła na jej rzecz kwotę 773,48zł tytułem kosztów przeniesienia własności. Od tamtej pory pozwana wysyła korespondencję, w której pod różnymi pretekstami odracza zawarcie umowy. W ostatnim piśmie, powołując się na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, odmówiła załatwienia sprawy.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w Z w odpowiedzi na pozew wniosła o przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego co do zgodności przepisu art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2; 32; 64 ust 1 i art. 75 Konstytucji. W uzasadnieniu wskazała, że w orzeczeniu w sprawie K 64/07 Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją art. 48 ust. 3 ww. ustawy. Z analizy uzasadniania orzeczenia pośrednio wynikają wątpliwości co do zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 1 wskazanej ustawy. Zdaniem pozwanej, od odpowiedzi na pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sporu w niniejszej sprawie, co uzasadnia przedstawienie pytania prawnego i zawieszenie postępowania.

Przeprowadzone postępowanie pozwala na dokonanie następujących ustaleń:

Powódka M C jest najemcą lokalu położonego w Z przy ulicy K od dnia 24 grudnia 1996 roku (*umowa najmu k.9 do k.15*). Lokal ten otrzymała wraz z mężem M C na zasadzie zamiany lokali ze swoim synem, który objął ich dotychczasowy 3 pokojowy lokal spółdzielczy położony w Z przy ul. W należący do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej. W tamtym czasie mieszkanie przy ul. K należało do zasobów lokali zakładowych Kopalni Węgla Kamiennego w Z .

Mąż powódki zmarł w 1998r. Na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zawartej pomiędzy Spółką Akcyjną w R

a Spółdzielnią Mieszkaniową w Z w dniu 30 października 1998 roku, lokal zajmowany przez powódkę został przeniesiony do zasobów pozwanej Spółdzielni (*kserokopia wypisu z aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30.10.1998r. przez notariusza*

).

W dniu 6 sierpnia 2007 roku powódka złożyła w pozwanej spółdzielni wniosek o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego [*wniosek powódki z dnia 1 sierpnia 2007r. k-3*]. Pismami z dnia 12 grudnia 2007r. i 10 października 2008r. pozwana poinformowała powódkę o podjęciu czynności w celu przekształcenia prawa do lokalu oraz o sporządzeniu i wystawieniu do wglądu projektu uchwały Zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul K [*pisma pozwanej k-5 i 6; uchwała zarządu pozwanej spółdzielni nr4/09 z dnia 5 stycznia 2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości w Z przy ul K k-74 i 75, rzut piętra na którym położony jest lokal k-78*]. W dniu 20 marca 2009r. powódka wpłaciła na rzecz spółdzielni kwotę 773,48zł tytułem zwrotu dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku [*k-18 dowód wpłaty; k-19 rozliczenie nakładów*].

Dla nieruchomości-budynku, w którym mieści się lokal, Sąd Rejonowy w Z prowadzi księgę wieczystą o numerze (k.67 do 73).

Pismem z dnia 11 sierpnia 2009r. pozwana roku poinformowała, że w związku z wejściem w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku sygn. akt K 64/07 wnioski o przekształcenie prawa do mieszkań zakładowych zajmowanych na zasadach najmu nie mogą być realizowane do czasu wejścia w życie zmiany Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Żądanie powódki zostało zgłoszone pozwanej w dacie obowiązywania art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu sprzed wejścia w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku w sprawie o sygn. akt K 64/07 (k. 3).

Sąd Okręgowy w Gliwicach zważył:

Zgodnie z art. 48 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116) 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.

W świetle powyższego przepisu roszczenie powódki należy uznać za uzasadnione. Powódka nie ma zadłużenia. Pozwana przeprowadziła czynności wynikające z art. 41, 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd spółdzielni podjął pisemną uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych */uchwała zarządu pozwanej spółdzielni nr 4/09 z dnia 5 stycznia 2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości w Z przy ul K karty-74 i 75, rzut piętra na którym położony jest lokal k-78/*. Projekt uchwały został wyłożony do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, o czym poinformowano powódkę */pismo pozwanej informujące o wystawieniu do wglądu uchwały k-6/*. Spółdzielnia doprowadziła do podziału nieruchomości umożliwiającego wydzielenie nieruchomości lokalowych */odpisy księgi wieczystej k-60 do 66; zawiadomienie o odłączeniu części nieruchomości i założeniu nowej księgi wieczystej k.67 do 73/*.

Nie sposób jednak nie zauważyć, że przepis art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym kształcie stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na ograniczeniu prawa rozporządzania rzeczą i w efekcie pozbawia ochrony własności. Zakłada, że 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, pod warunkiem, że nie posiada zadłużenia z tytułu opłat wynikających z umowy najmu. Należy zaś podkreślić, że uiszczanie tych opłat jest podstawowym obowiązkiem najemcy i nie stanowi żadnego ekwiwalentu za prawo własności. Oznacza to faktyczne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, a także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. Prowadzi to do uzyskania

przez najemcę prawa własności mieszkania bez jakiegokolwiek wzajemnego świadczenia. Spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona została nie tylko swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, ale także odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto - co jeszcze istotniejsze - pozbawiono możliwości uzyskania jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność, nie mówiąc już o świadczeniu ekwiwalentnym. Możliwość rozporządzania przedmiotem własności jest zaś jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów tego prawa. Rodzi to przekonanie Sądu, że naruszona została istota prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności.

Reasumując należy stwierdzić, że przenoszenie własności lokali na najemców wyłącznie na podstawie obowiązującej treści art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w sytuacji gdy spółdzielnia nabyła lokal nieodpłatnie – prowadzi de facto do bezpodstawnego wzbogacenia najemców, którzy otrzymują prawo własności lokalu kosztem pozostałych członków spółdzielni. Przyznanie prawa własności lokalu spółdzielczego bez odniesienia się do wartości rynkowej tego lokalu oznacza formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia oraz umniejszenie wartości majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków, co niewątpliwie stanowi nieuzasadnioną ingerencją w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą. Prawo rozporządzania przedmiotem własności jest jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów tego prawa, zatem jego ograniczenia nie powinny nadmiernie naruszać istoty prawa. Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada konieczność stworzenia podstaw zaufania i pewności prawa, czego nie gwarantuje obecne brzmienie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasada uregulowana w art. 2 Konstytucji (zasada demokratycznego państwa prawa) wytycza kierunki rozwoju ustroju państwa, stanowi nakaz nie tylko dla parlamentu, ale i całego aparatu państwowego. Wynika z niej, iż państwo winno być rządzone prawem, prawo ma stać ponad państwem i być wytyczną działania dla niego oraz dla społeczeństwa. Stąd najwyższa ranga Konstytucji w systemie źródeł prawa oraz zasada poszanowania wolności i praw jednostki. W świetle art. 2 Konstytucji nie do zaakceptowania jest sytuacja, w której następuje tak daleko idące różnicowanie statusu podmiotów pomiędzy spółdzielnią, a innymi podmiotami funkcjonującymi na rynku, jakie wynika z obowiązującej treści art. 48 ust 1 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych. Prawidłowe funkcjonowanie państwa prawa wymaga zapewnienia możliwie porównywalnych szans pomiędzy poszczególnymi podmiotami. Odnosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, należy wskazać, że art. 48 ust. 1 ustawy w obecnym brzmieniu zakłóca poczucie sprawiedliwości społecznej, dając uprzywilejowanie jednym (najemcom) kosztem innych (ogółu spółdzielców).

Z kolei w myśl art. 32 ust. 1 Konstytucji, wszyscy są wobec prawa równi, mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Zasada ta wymaga równego traktowania przez władze publiczne, również poprzez stwarzanie szans na uwłaszczenie na porównywalnych warunkach. Sytuacji najemców lokali wynikającej z obecnego brzmienia art. 48 ust. 1 ustawy nie sposób uznać za porównywalną ze statusem innych podmiotów nabywających własność nieruchomości, którzy w razie stosowania normy art. 48 ust. 1 byliby dyskryminowani. Dyskryminacji tego rodzaju nie mogą usprawiedliwiać obowiązujące standardy konstytucyjne zwłaszcza, że od zasady równości Konstytucja nie zna żadnych odstępstw.

Artykuł 64 ust. 1 Konstytucji stanowi, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Obejmuje on jedno z podstawowych praw ekonomicznych obywatela. Powołany artykuł ujmuje własność szeroko, zapewniając ochronę prawną opartą na równości. Niewątpliwie, Konstytucja zapewnia prawo do nabycia własności lokalu, jednak zasady uwłaszczenia muszą być sprawiedliwe społecznie i możliwie adekwatne do realiów wolnego rynku, czego obecna norma art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zapewnia. Nie można również pomijać konieczności ochrony własności przysługującej ogółowi członków spółdzielni mieszkaniowej do składników majątkowych wchodzących do zasobów tej spółdzielni. Wszyscy spółdzielcy przyczyniali się do powstania majątku spółdzielni (poprzez między innymi partycypowanie w składkach członkowskich, itp.), zatem nie mogą być obecnie pozbawiani swojej własności bez jakiegokolwiek wzajemnego świadczenia. Gdyby własność nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę można tak łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie spełniałoby swojej konstytucyjnej funkcji. Własność spółdzielcza w świetle art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest traktowana jako "gorsza" od własności przysługującej innym osobom. Należy stwierdzić, że art. 48 ust. 1 ustawy w obecnym brzmieniu, narusza wskazane wyżej prawa ekonomiczne każdego obywatela.

Artykuł 75 ust. 1 Konstytucji natomiast nakłada na władze publiczne obowiązek sprzyjania zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zasada ta nie stanowi jednak gwarancji zapewnienia każdemu obywatelowi prawa własności mieszkania, zwłaszcza – z pokrzywdzeniem innych obywateli. Rolę tej zasady należy odczytywać w kategoriach socjalnych, które w niniejszej sprawie nie są pierwszoplanowe. Najemca ma bowiem zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zaś prawo do uwłaszczenia wzmacnia tylko poczucie bezpieczeństwa socjalnego, ale go nie kreuje.

Reasumując przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w części uniemożliwiającej spółdzielni uzyskanie jakichkolwiek innych należności poza spłatą zaległych świadczeń wynikających z umowy najmu, stanowi ingerencję we własność nie znajdującą należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Tym samym jest on niezgodny z przepisami art. 2, 32 ust. 1, 64 ust. 1 i 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Od odpowiedzi na postawione pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie konkretnej sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach (sygn. akt), zatem na mocy art. 3 Ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997 r. Nr 102, poz. 643 ze zmianami) orzeczono jak w sentencji.



Na oryginale właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza

SEKRETARZ

Jakub