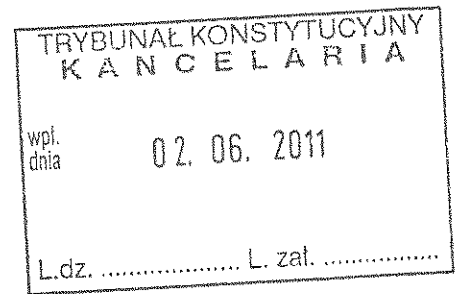




Warszawa, dnia 1 czerwca 2011 r.

PG VIII TK 101/10

(P 17/10)



TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY

W związku z połączonymi pytaniami prawnymi:

1) Sądu Apelacyjnego w Katowicach I Wydział Cywilny, czy 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.) w zakresie, w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;

2) Sądu Okręgowego w Gliwicach Wydział I Cywilny, czy art. 48 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 jest zgodny z art. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;

3) Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, czy art. 48 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 w zakresie, w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, będącego poprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki

organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;

4) Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, czy art. 48 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 w zakresie, w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, będącego poprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

- na podstawie art. 27 pkt 5 w związku z art. 33 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) -

przedstawiam następujące stanowisko:

- 1) **art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) w zakresie, w jakim przyznaje najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego roszczenie o przeniesienie własności lokalu, będącego przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, po dokonaniu wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu - jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;**
- 2) **postępowanie, w zakresie badania art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy wymienionej w pkt 1, podlega umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1**

pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku;

- 3) postępowanie, w zakresie badania zgodności art. 48 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1 z art. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, podlega umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym ze względu na zbędność wydania wyroku.

Uzasadnienie

1. Postanowieniem z dnia 25 lutego 2010 r., sygn. akt [] i [] (uzupełnionym postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2010 r., sygn. akt [] jw.), Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne przytoczone na wstępie stanowiska.

Wątpliwości co do konstytucyjności 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.); dalej jako „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” - w zaskarżonym zakresie - powstały w związku z rozpoznawaną apelacją powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 6 października 2009 r., sygn. akt [], oddalającego powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w K [] o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Powód domaga się zobowiązania pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr [], położonego w budynku przy ul. [] w K [] i przeniesienia nieodpłatnie na jego rzecz tego prawa wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Budynek, w skład którego wchodzi wskazany lokal mieszkalny, był własnością przedsiębiorstwa państwowego -

Decyzją z [] 1981 r. o

przydziale mieszkania funkcyjnego, powód, jako pracownik wymienionego przedsiębiorstwa, otrzymał lokal nr do korzystania na podstawie umowy najmu. W dniu 6 października 2000 r. przedsiębiorstwo państwowe przeniosło nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w K własność nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym przy ul. w K. Następnie, pismem z dnia 29 stycznia 2004 r., pozwana poinformowała powoda o przysługującym mu prawie nabycia własności zajmowanego lokalu na podstawie art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Chociaż powód zgłosił stosowne żądanie, to do przeniesienia własności lokalu nie doszło i strony wszczęły spór przed Sądem.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Sąd ten przyjął za podstawę prawną roszczenia powoda art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a następnie stwierdził, że w dacie orzekania roszczenie zostało pozbawione podstawy prawnej, gdyż wskazany przepis utracił moc prawną na skutek wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07, OTK ZU nr 7/A/2009, poz. 110).

Sąd Apelacyjny w Katowicach, rozpoznając apelację powoda, nie podzielił tego poglądu, wskazując, że w obecnym stanie prawnym żądanie powoda może znaleźć oparcie w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu, art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budzi wątpliwości konstytucyjne, ponieważ wysławia normę prawną pozwalającą najemcy lokalu w budynku spółdzielni na pozbawienie spółdzielni części jej mienia, i to bez ekwiwalentu odpowiadającego jego wartości rynkowej. Takie rozwiązanie stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności spółdzielni.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Katowicach uważa, że art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio

mieszkaniami zakładowymi, które to mieszkanie spółdzielni mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, koliduje z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

2. Postanowieniem z dnia 29 marca 2010 r., sygn. akt Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział I Cywilny, zwrócił się z pytaniem prawnym, czy art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z art. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Prawnokonstytucyjne wątpliwości co do zaskarżonego przepisu powstały na gruncie zawisłej przed tym Sądem sprawy, z powództwa M C przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w Z, o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ul. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy w Gliwicach ustalił, że powódka jest najemcą wskazanego lokalu od 1996 r. W tamtym czasie lokal wchodził w skład zasobów lokali zakładowych Kopalni Węgla Kamiennego w Z, W dniu 30 października 1998 r. lokal mieszkalny zajmowany przez M C został przeniesiony do zasobów pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z

Powódka, w dniu 6 sierpnia 2007 r., złożyła wniosek o przeniesienie przez tę Spółdzielnię własności lokalu mieszkalnego, a w dniu 20 marca 2009 r. wpłaciła kwotę 773,48 zł, tytułem pokrycia kosztów nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Spółdzielnia podjęła pewne czynności zmierzające do uwzględnienia wniosku, jednak do przeniesienia własności lokalu nie doszło. M C została poinformowana przez Spółdzielnię Mieszkaniową, że na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. akt K 64/07, wnioski o przekształcenie prawa do lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadach najmu

nie mogą być realizowane do wejścia w życie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu Okręgowego w Gliwicach, roszczenie powódki należy uznać za uzasadnione, jednakże będący podstawą tego roszczenia przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budzi wątpliwości co do zgodności z Konstytucją.

Zaskarżony przepis, przewidując, że najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed neodpłatnym 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 lokalu, prowadzi do ograniczenia prawa rozporządzania rzeczą, a w konsekwencji pozbawia spółdzielnię mieszkaniową ochrony własności, czym narusza art. 64 ust. 1 Konstytucji. Własność spółdzielcza w świetle art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ocenie Sądu, jest traktowana jako „gorsza” od własności przysługującej innym osobom przez to, że w zamian za zbycie lokalu uniemożliwia spółdzielni mieszkaniowej uzyskanie jakichkolwiek innych należności poza spłatą zaległych świadczeń wynikających z umowy najmu.

W ocenie Sądu, zakwestionowany przepis, dając uprzywilejowanie najemcom lokali kosztem ogółu spółdzielców, zakłóca poczucie sprawiedliwości społecznej, a przez to jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

Uzasadniając zarzut naruszenia zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji), Sąd argumentuje, że zasada ta wymaga równego traktowania przez władze publiczne, poprzez stwarzanie szans na uwłaszczenie na porównywalnych warunkach. Tymczasem sytuacji najemców, wynikającej z zakwestionowanego przepisu, nie można uznać za porównywalną ze statusem innych podmiotów nabywających własność nieruchomości, a to oznacza, że ci ostatni w razie zastosowania zaskarżonego przepisu byłiby dyskryminowani.

Ponadto, zdaniem Sądu, art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koliduje z art. 75 ust. 1 Konstytucji nakładającym na władze publiczne obowiązek sprzyjania zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. W ocenie Sądu, najemca ma już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a więc przyznane mu prawo do uwłaszczenia należy odczytywać jako wzmocnienie poczucia bezpieczeństwa socjalnego.

3. Postanowieniem z dnia 20 maja 2010 r., sygn. akt _____, Sąd Okręgowy w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, zwrócił się z pytaniem prawnym, czy art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu będącego poprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Sąd powziął przedstawione w pytaniu wątpliwości w toku rozpoznawania apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w S _____, oddalającego powództwo M _____ M _____ przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej _____ w S _____ o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na jej rzecz odrębnej własności określonego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym oraz częściach wspólnych budynku.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że powódka M _____ M _____ w dniu 27 maja 1980 r. zawarła z Hutą _____ w S _____ umowę najmu mieszkania funkcyjnego. W 1995 r. została założona Spółdzielnia Mieszkaniowa _____ w S _____, która nieodpłatnie przejęła budynek w skład którego wchodzi sporny lokal. W 2007 r., po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125 poz. 873), nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, M M wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy przeniesienia własności zajmowanego lokalu, lecz nie został on uwzględniony.

Sąd Rejonowy, w uzasadnieniu wyroku oddalającego powództwo, stwierdził, że na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. akt K 64/07 przestał obowiązywać art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazany natomiast przez powódkę art. 48 ust. 1 tej ustawy nie może stanowić podstawy prawnej roszczenia o nieodpłatne przeniesienie własności lokalu.

Sąd Okręgowy, nie podzielając tego stanowiska, po uwzględnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 292/09, uznał, że aktualnie na mocy art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych najemcy przysługuje roszczenie o nieodpłatne nabycie lokalu. Jednocześnie sąd drugiej instancji stwierdził, że wskazany przepis, ingerując we własność spółdzielczą, prowadzi do naruszenia zasady ochrony własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji).

4. Postanowieniem z dnia 13 lipca 2010 r., sygn. akt inny skład orzekający Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym o tej samej treści co poprzednie (o sygn. akt). Sąd ten sformułował w pytaniu prawnym wątpliwości na tle podobnej sprawy, dotyczącej żądania przekształcenia zgłoszonego przez najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu pytania prawnego przedstawiono argumentację w zasadzie tożsamą z tą, która została zaprezentowana w uzasadnieniu pytania zawartego w postanowieniu Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 20 maja 2010 r., sygn. akt

Zakwestionowany w pytaniach prawnych art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma następujące brzmienie:

„Art. 48. 1. 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.”*

Jak już wspomniano, Trybunał Konstytucyjny, w powołanym wyżej wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07 orzekł, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Przepis ten stanowił, iż w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie mieszkanie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, najemca żądający przeniesienia własności lokalu powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Nadmienić należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, iż przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepis art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Odmienne były jednakże przesłanki nabycia własności lokalu przez najemcę. W przypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię, najemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wносił

wkład budowlany. Z kolei, w razie gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca sponował zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrywał koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 292/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 93) oraz z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt V CSK 49/10 (OSNC 2011, nr 4, poz. 47).

Jednocześnie, w pierwszym z wymienionych wyroków, Sąd Najwyższy sformułował tezę, że „[w] wypadku nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemca ubiegający się o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany sponować spółdzielni zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu (art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).” Stanowisko to zostało potwierdzone w powołanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., jak również w orzecznictwie sądów niższych instancji, wskazanych przez Sądy pytające.

Na wstępie należy odnieść się do zakresu zaskarżenia.

Zgodnie z art. 193 Konstytucji, każdy sąd może przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie co do zgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą, jeżeli od odpowiedzi na pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed sądem.

Należy podkreślić, że w przypadku pytań prawnych, kognicja Trybunału Konstytucyjnego jest ograniczona. Ze względu na konkretny, nie zaś abstrakcyjny charakter kontroli inicjowanej pytaniem prawnym, Trybunał Konstytucyjny może zaskarżone przepisy badać tylko w zakresie, w jakim ma to znaczenie dla pytających sądów i odnosi się do konkretnych zawistych przed

nimi spraw (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 listopada 2006 r., sygn. akt P 31/05, OTK ZU nr 10/A/2006, poz. 155).

Jak wynika z sentencji przedstawionych pytań prawnych, wątpliwości budzi cały art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach. Jednakże, mając na względzie stan faktyczny spraw, na tle których skierowano do Trybunału Konstytucyjnego pytanie prawne, oraz przedstawioną argumentację, należy uznać, że Sądy pytające koncentrują się wyłącznie na kwestii warunków finansowych nabywania przez najemcę od spółdzielni mieszkaniowej własności lokalu mieszkalnego, będącego przed jego nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową, mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Istnienie zaś samego uprawnienia najemcy do żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i odpowiadającego mu w tym zakresie obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, nie jest kwestionowane.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że przedmiotem kontroli Trybunału Konstytucyjnego może być tylko pkt 1 w ust. 1 art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przyznaje najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego roszczenie o przeniesienie własności lokalu, będącego przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową, mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, po dokonaniu wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Przedmiotem kontroli nie może być natomiast art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdy przepis ten odnosi się do lokali mieszkalnych nabytych przez spółdzielnię odpłatnie.

W konsekwencji, uprawniony jest wniosek, że postępowanie dotyczące kontroli art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy umorzyć, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym - ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Przed merytorycznym ustosunkowaniem się do zastrzeżeń Sądów pytających, należy także ustalić wzorce kontroli.

We wszystkich pytaniach prawnych, jako wzorzec kontroli art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazano art. 64 ust. 1 Konstytucji. Ponadto, Sąd Okręgowy w Gliwicach uczynił wzorcami kontroli art. 2, art. 32 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

W tym miejscu należy odnieść się do tego ostatniego wzorca. W art. 75 ust. 1 Konstytucji ustrojodawca mówi o „popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania”. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, przepis ten nie daje samoistnego prawa ani do żądania mieszkania od władzy publicznej lub jakiegokolwiek innego podmiotu, ani nie przesądza o tym, że „własne mieszkanie” oznacza posiadanie mieszkania „na własność”.

Zaskarżony przepis dotyczy uprawnień najemców lokali mieszkalnych, a więc osób mających już zaspokojoną potrzebę mieszkaniową, do umocnienia tytułu do zajmowanego mieszkania przez nabycie własności.

Wskazany przez Sąd wzorzec kontroli, zawarty w art. 75 ust. 1 Konstytucji, nie jest wzorcem adekwatnym dla kontroli art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze względu na brak jego relacji z zakwestionowanym przepisem.

Należy zatem posłużyć się formułą, że art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w rozpatrywanym zakresie, nie jest niezgodny z art. 75 ust. 1 Konstytucji.

W konsekwencji, wzorcami kontroli w niniejszej sprawie są art. 2, art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Przechodząc do oceny konstytucyjności art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w rozpatrywanym zakresie, stwierdzić należy, co następuje.

Podstawowy zarzut sformułowany pod adresem zaskarżonej regulacji dotyczy naruszenia art. 64 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym „*[k]ażdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia*”. W przytoczonym przepisie ustrojodawca wyraził publiczne prawo podmiotowe obejmujące wolność nabywania mienia, jego zachowania, dysponowania nim (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 stycznia 2001 r., sygn. akt P 4/99, OTK ZU nr 1/A/2001, poz. 5).

Istota wątpliwości, przedstawionych w uzasadnieniach pytań prawnych, sprowadza się do kwestii zgodności z Konstytucją regulacji dotyczącej warunków finansowych, na jakich spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do realizacji żądania najemcy dotyczącego ustanowienia na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego, będącego przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Ściślej ujmując, Sady pytające sformułowały zastrzeżenia pod adresem art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dlatego, że przyznaje on wskazanemu wyżej najemcy lokalu mieszkalnego roszczenie o przeniesienie własności tego lokalu, uzależnione jedynie od pokrycia przez niego spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Wątpliwości Sądów pytających są zasadne.

Na skutek utraty mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który odnosił się do mieszkań zakładowych nabytych przez spółdzielnię nieodpłatnie, powstał stan prawny, w którym warunki nabywania przez najemców tego rodzaju mieszkań stały się korzystniejsze, aniżeli przed utratą jego mocy.

Skoro Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) uznał, że nabycie własności lokalu od spółdzielni, która nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, wyłącznie po spłacie przez najemcę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (art. 48

ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i po pokryciu kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym lokal ten się znajduje (art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), prowadzi do naruszenia istoty praw właścicielskich spółdzielni (art. 64 ust. 1 Konstytucji), to oczywistym jest, że nabycie lokalu mieszkalnego jedynie po spłacie przez najemcę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, orzeczoną niekonstytucyjność dodatkowo potęguje.

Oznacza to, że ocena i motywy wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt K 64/07 zachowują aktualność.

Trybunał Konstytucyjny, w wyroku w sprawie o sygn. akt K 64/07, wskazał, że przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

W rezultacie, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą i wyjaśnił, iż *„art. 48 ust. 3 u.s.m. w trojaki sposób ogranicza swobodę rozporządzania przez właściciela lokalem mieszkalnym. Po pierwsze, zobowiązuje go w sposób bezwzględny do przeniesienia*

przystępującego mu prawa, jeżeli najemca złoży odpowiedni „wniosek”. Po drugie, w kwestionowanym przepisie określona została osoba, na której rzecz spółdzielnia mieszkaniowa ma dokonać przeniesienia własności. Po trzecie, ustawodawca wyznaczył wartość świadczenia przypadającego właścicielowi w zamian za utracony lokal, która rażąco odbiega od jego wartości rynkowej (por. sygn. K 33/00). Powyższe oznacza, że 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 - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność (por. sygn. K 33/00). Tym samym zdaniem Trybunału Konstytucyjnego doszło do naruszenia istoty prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego wynikająca z art. 48 ust. 3 u.s.m. ingerencja we własność prywatną idzie tak daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Nieodpłatne nabycie mieszkań należących do państwowych jednostek organizacyjnych nie daje dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym”.

Warto zaznaczyć, że w doktrynie podkreśla się, iż orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego już ukształtowało granice swobody ustawodawcy regulującego zasady uwłaszczania się osób zajmujących lokale spółdzielcze. Zgodnie z tym orzecznictwem, po pierwsze, własność spółdzielcza korzysta z gwarancji właściwych dla własności prywatnej (K 5/01), po drugie, przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela wymaga świadczenia wzajemnego ze strony uzyskującej własność. Preferencje w nabyciu własności przez osoby prywatne nie są konstytucyjnie wykluczone, ale ich dopuszczalność zależy od proporcjonalnej ochrony interesu spółdzielni (ograniczenie odpłatności do 3 % wartości rynkowej ekwiwalentu uznano za

niekonstytucyjne (K 5/01), a tym bardziej brak odpłatności w ogóle (P 16/08), po trzecie, „*argument o konieczności uwłaszczenia kosztem spółdzielni jako wyraz sprawiedliwości dziejowej nie może być użyty w warunkach powszechności uwłaszczenia, nieograniczonego do spółdzielni z ancien regime`u,* - P 16/06 (E. Łętowska, *Własność i jej ochrona jako wzorzec kontroli konstytucyjności. Wybrane problemy*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2009, z. 4, s. 917).

W tej sytuacji zgodzić się należy z argumentami podniesionymi w uzasadnieniach pytań prawnych, że wynikająca z art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ingerencja we własność prywatną spółdzielni mieszkaniowej idzie tak daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Spółdzielnia pozbawiona została bowiem 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 - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Tym samym doszło do naruszenia istoty prawa własności, poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść tego prawa.

Reasumując uznać należy, że art. 48 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przyznaje najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego roszczenie o przeniesienie własności lokalu, będącego przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, po dokonaniu wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji przez art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy zauważyć, że w dotychczasowym orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wyrażał stanowisko, iż w sytuacji, gdy wystąpi niezgodność kwestionowanej regulacji z jednym ze wskazanych jako wzorce kontroli przepisów Konstytucji, można zaniechać dalszej jej oceny merytorycznej. Postępowanie w pozostałym zakresie podlega wówczas umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, ze względu na zbędność wyrokowania. Cel postępowania, jakim jest wyeliminowanie z porządku prawnego niekonstytucyjnej normy, zostaje osiągnięty (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 lutego 2010 r., sygn. akt P 16/09, OTK ZU nr 2/A/2010, poz. 12).

Uprawniony jest pogląd, że w niniejszej sprawie ziściła się taka właśnie ujemna przesłanka procesowa.

Biorąc pod uwagę powyższe, za uzasadniony należy uznać wniosek, że postępowanie w zakresie kontroli zgodności art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji podlega umorzeniu, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, ze względu na zbędność orzekania.

Z powyższych względów, wnoszę jak na wstępie.

z upoważnienia
Prokuratora Generalnego

Robert Hernand
Zastępca Prokuratora Generalnego