



Sygn. akt P 16/11

BAS-WPTK-813/11

Trybunał Konstytucyjny

Na podstawie art. 34 ust. 1 w związku z art. 27 pkt 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.), w imieniu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej przedkładam wyjaśnienia w sprawie pytań prawnych Sądu Okręgowego w Katowicach – Wydział II Cywilny z: 31 stycznia 2011 r., 2 lutego 2011 r., 21 lutego 2011 r. i 9 marca 2011 r. (sygn. akt P 16/11), jednocześnie wnosząc o stwierdzenie, że 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 przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego nabytego nieodpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej roszczenie o przeniesienie własności lokalu, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, **jest niezgodny** z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Uzasadnienie

I. Przedmiot kontroli

1. W czterech, w zasadzie jednobrzmiących pytaniach prawnych, Sąd Okręgowy w Katowicach – Wydział II Cywilny (dalej: pytający sąd) wskazał jako przedmiot kontroli 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: u.s.m.), w brzmieniu następującym:

„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”.

2. Zakwestionowany przepis reguluje podstawę i tryb przenoszenia własności lokali mieszkalnych, nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową od podmiotów państwowych, a określanych potocznie jako mieszkania zakładowe, na rzecz ich najemców, rozciągając koncepcję tzw. uwłaszczenia („prywatyzacji”) mienia spółdzielczego na osoby nieposiadające spółdzielczego tytułu do lokalu. Przyznanie on najemcy roszczenie o przeniesienie własności lokalu i określa warunki formalne jego zgłoszenia; nakłada na spółdzielnię mieszkaniową korelatywnie sprzężony z tym roszczeniem obowiązek zawarcia stosownej umowy (*scil.* złożenia stanowiącego jej element oświadczenia woli) i określa obowiązki finansowe najemcy, stanowiące przesłankę zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, z których pierwszy (pkt 1) ma charakter ogólny, a drugi (pkt 2) aktualizuje się w wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię mieszkaniową.

3. Pytający sąd kwestionuje konstytucyjność art. 48 ust. 1 u.s.m. wyłącznie w zakresie, w jakim przepis ten „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”. Innymi słowy, wątpliwości konstytucyjne pytającego sądu budzi wyłącznie ten fragment hipotezy zaskarżonego przepisu, który dotyczy lokali nabytych przez spółdzielnie mieszkaniową nieodpłatnie. Tak ujęty zakres zaskarżenia ma związek ze stanami faktycznymi spraw, jakie legły u podstaw pytań prawnych połączonych do wspólnego rozpoznania.

4. Charakteryzując krótko ewolucję regulacji prawnej wykupu tzw. mieszkań zakładowych, przekazywanych lub nabywanych przez spółdzielnie mieszkaniowe od przedsiębiorstw państwowych, innych państwowych osób prawnych lub jednostek organizacyjnych. Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, ze zm.), z dniem 31 lipca 2007 r. przepis art. 48 u.s.m. uzyskał brzmienie następujące:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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.

2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

3. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę”.

4. Kolejna zmiana stanu prawnego w przedmiotowej kwestii była wynikiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt. K 64/07), w którym orzekł on m.in., że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zakwestionowany przepis utracił moc obowiązującą z dniem opublikowania wyroku Trybunału w Dzienniku Ustaw, tj. 27 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr 117, poz. 988). Równocześnie Trybunał umorzył postępowanie w zakresie badania konstytucyjności pozostałych jednostek redakcyjnych art. 48 u.s.m., stwierdzając że: „treść wniosku dotyczy jedynie regulacji, która «nakazuje nieodpłatne przenoszenie przez spółdzielnię własności lokali na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od jednostek państwowych nieodpłatnie». W świetle obowiązującej przed Trybunałem Konstytucyjnym zasady skargowości, powyższe skutkuje koniecznością objęcia kontrolą tylko art. 48 ust. 3 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej nieodpłatnie, to jest obowiązana przenieść własność takiego lokalu na

najemcę, na jego wniosek, tylko w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrycie kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal”.

5. W wyniku przywołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, w praktyce powstały rozbieżności co do możliwości (i ewentualnej podstawy prawnej) występowania przez najemców lokali spółdzielczych będących dawnymi mieszkaniami zakładowymi, zwłaszcza nabytymi przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie, z żądaniami przeniesienia własności tych lokali. Różne możliwości interpretacyjne zaskarżonego przepisu dostrzega również pytający sąd w uzasadnieniach przedstawionych pytań prawnych. Wbrew stanowisku samego Trybunału, wyrażonemu w uzasadnieniu wyroku z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt SK 64/07), w orzecznictwie sądowym przeważa pogląd o możliwości występowania z takimi roszczeniami bezpośrednio na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m. Stanowisko to zostało zaakceptowane także przez Sąd Najwyższy, który w wyroku z 8 stycznia 2010 r. (sygn. akt IV CSK 292/09) stwierdził, że: „Art. 48 ust. 1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., 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 wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wносił wkład budowlany. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca spłacał 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. Obecnie zaś, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca jest obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpada natomiast, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów”.

6. W rezultacie, należy uznać, że przedmiotem kontroli w niniejszej sprawie jest art. 48 ust. 1 u.s.m. w kształcie przyjętym w orzecznictwie sądowym, jako przepis

przyznający najemcy roszczenie o przeniesienie własności lokalu spółdzielczego nabytego przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej – także nieodpłatnie.

7. Należy podkreślić, że art. 48 ust. 1 u.s.m. stanowi już przedmiot kontroli w zawisłych przed Trybunałem Konstytucyjnym sprawach zainicjowanych pytaniami prawnymi Sądu Apelacyjnego w Katowicach – Wydział I Cywilny z 25 lutego 2010 r., Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział I Cywilny z 29 marca 2010 r. oraz Sądu Okręgowego w Katowicach – Wydział III Cywilny Odwoławczy z 13 lipca 2010 r. (sygn. akt P 17/10), pytaniami prawnymi Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział XII Cywilny z 19 października 2010 r. i Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział I Cywilny z 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt P 3/11), raz skargą konstytucyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „P” w P” (sygn. akt SK 29/10). Mimo pewnych różnic co do sposobu określenia zakresu kontroli konstytucyjności, istota problemu pozostaje ta sama. W konsekwencji, konstrukcja i argumentacja zawarta w niniejszym stanowisku pokrywa się ze stanowiskiem Sejmu przedstawionym w sprawach o sygn. akt P 17/10, P 3/11 i SK 29/10. Co do związanych z tym wniosków formalnych zob. niżej, pkt III stanowiska.

II. Analiza merytoryczna

1. Zarzuty pytającego sądu

Pytający sąd, odwołując się do ewolucji rozwiązań dotyczących uwłaszczenia dawnych mieszkań zakładowych przypomina, że art. 48 ust. 3 u.s.m. przewidywał przenoszenie przez spółdzielnię mieszkaniową własności takich lokali, nabytych nieodpłatnie, na warunkach preferencyjnych. W związku utratą przez ten przepis mocy obowiązującej w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) możliwe są do przyjęcia dwie odmienne interpretacje istniejącego stanu prawnego (zob. wyżej, pkt I.5 stanowiska). Przyjęcie za Sądem Najwyższym, że art. 48 ust. 1 u.s.m., jako zawierający wszystkie przesłanki niezbędne do zrealizowania przez najemcę uprawnienia do żądania przeniesienia własności lokalu skutkowałoby tym, że rozporządzenie lokalem następowałoby niezależnie od zgody spółdzielni i bez możliwości oddziaływania przez nią na wysokość świadczenia

pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Zdaniem pytającego sądu, stanowi to niedopuszczalną ingerencję w istotę prawa własności przysługującego spółdzielni mieszkaniowej. Tymczasem, jak wynika z przywołanego wyroku TK, zasady ochrony mienia spółdzielczego powinny być takie same w stosunkach zewnętrznych, jak i wewnętrznych, i to niezależnie od jego pochodzenia oraz trybu nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową. Niedopuszczalne jest też tworzenie sytuacji, w których na status określonej rzeczy z założenia większy wpływ niż właściciel ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy.

2. Wzorzec konstytucyjny

Artykuł 64 ust. 1 Konstytucji stanowi: „Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia”. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego przyjmuje się w rezultacie, że: „na ustawodawcy pozytywnym spoczywa nie tylko obowiązek pozytywny stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owo prawo mogłyby pozbawia ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać” (zob. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 29 czerwca 2004 r., sygn. akt P 20/02; 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05, czy też 20 kwietnia 2009 r., sygn. akt SK 55/08). Ochrona zapewniana własności i innym majątkowym prawom podmiotowym, zgodnie z art. 64 ust. 1 Konstytucji, musi być ponadto realna. Kryterium weryfikacji tej cechy jest skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu systemowym, w którym ono funkcjonuje (zob. orzeczenia powołane wyżej oraz wyroki TK z: 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98; 19 grudnia 2002 r., sygn. akt K 33/02 oraz 20 stycznia 2004 r., sygn. akt SK 26/03). Z kolei w kontekście pozostałych jednostek redakcyjnych tego artykułu, (zwłaszcza ust. 3) Trybunał Konstytucyjny podkreśla niedopuszczalność przyjmowania rozwiązań normatywnych, których skutkiem jest „wydrażenie” konkretnego prawa podmiotowego z uprawnień składających się na jego istotę albo takich, które tworzą pozorne i nieefektywne mechanizmy ochrony praw podmiotowych (zob. m.in. wyrok TK z 1 września 2006 r., sygn. akt SK 14/05). Do takich istotnych elementów prawa własności sąd konstytucyjny zalicza m.in. prawo

rozporządzania rzeczą (zob. przykładowo wyroki TK z: 30 października 2001 r., sygn. akt K 33/00; 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07).

3. Analiza zgodności

1. Punktem wyjścia dla oceny zgodności art. 48 ust. 1 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji powinny być ustalenia poczynione przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07). Trybunał w pełnym składzie stwierdził wówczas – w odniesieniu do art. 48 ust. 3 u.s.m. – że na podstawie badanej regulacji „[...] najemca uzyskuje prawo własności mieszkania za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Względem na to, czy najemca partycypował finansowo w budowie lokalu (czego wymaga się od spółdzielców) w ogóle nie ma znaczenia dla ustawodawcy [...]

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, w analizowanym przypadku mamy do czynienia z koniecznością 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 (por. sygn. K 5/01). Wynika to stąd, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą. [...]

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. Własność spółdzielcza nie może być – zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji i wyrażoną w nim zasadą równej ochrony dla wszystkich – traktowana jako «gorsza» od własności przysługującej indywidualnym osobom fizycznym. Majątku spółdzielni mieszkaniowej, będącego prywatną własnością jej członków, nie można traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, wobec którego – jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 7 maja 2001 r., sygn. K 19/00 (OTK ZU nr 4/2001, poz. 82) – ustawodawcy przysługują dalej idące możliwości ingerencji. Zasada ta dotyczy również stwarzania preferencji w nabyciu własności – państwo nie może ich tworzyć obciążając jednocześnie podmioty «niepaństwowe», których prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie (zob. sygn. K 5/01). Założenie, że uzyskane nieodpłatnie prawo może usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych (spółdzielni i spółdzielców), jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. «W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło» (zob. K 5/01).

Ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, gdy na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy (w tym przypadku najemca), niż jej właściciel (por. sygn. K 33/00). Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada konieczność stworzenia podstaw swoistego zaufania i pewności tego prawa. Jeżeli własność, nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę, można łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie może spełniać swojej konstytucyjnej funkcji”.

2. Przyjęte w orzecznictwie sądowym założenie, według którego w wypadku lokalu mieszkalnego nabytego przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, innej państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, roszczenie najemcy o przeniesienie własności lokalu może zostać

oparte aktualnie – po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m. w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) – na przepisie art. 48 ust. 1 u.s.m., i to wyłącznie po spłacie należności z tytułu umowy najmu, w opinii Sejmu przesądza negatywny wynik testu konstytucyjności tej regulacji.

Wprawdzie przywołana wyżej opinia Trybunału Konstytucyjnego została wyrażona *explicite* w odniesieniu do art. 48 ust. 3 u.s.m., jednak zachowuje ona aktualność także w odniesieniu do art. 48 ust. 1 u.s.m. – we wskazanym na wstępie zakresie. Przywołane wyżej, prezentowane w judykaturze stanowisko prowadzi do sytuacji, w której orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego nie uchyliło stanu niekonstytucyjności, ale spowodowało skutki jeszcze bardziej dotkliwe dla spółdzielni mieszkaniowych niż zdyskwalifikowana regulacja art. 48 ust. 3 u.s.m. Przy takim założeniu, na gruncie *legis latae*, przesłanką zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu nie jest bowiem pokrycie kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, ale wyłącznie spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Jak trafnie wywodzi pytający sąd, oznacza to, że przeniesienie własności lokalu ma nie tylko charakter przymusowy, ale *de facto* nieodpłatny. Możliwość wystąpienia z takim roszczeniem przez najemcę jest bowiem warunkowana wyłącznie wykonaniem obowiązku, który wynika z odrębnego stosunku prawnego i jest pojęciowo niezależny od samego przeniesienia własności. Analizowana norma gwarantuje silniejszą ochronę roszczeniu najemcy lokalu mieszkalnego niż przysługującemu spółdzielni mieszkaniowej prawu własności. Prawo własności zostaje bowiem odjęte właścicielowi (spółdzielni mieszkaniowej) bez względu na jej wolę i w warunkach rażąco odbiegających od zasady ekwiwalentności świadczeń stron (a w zasadzie – jak już wskazano- bez takiego świadczenia ze strony najemcy).

W konsekwencji, należy uznać, że art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przyznaje najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego nabytego przez spółdzielnię mieszkaniową nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, innej państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, roszczenie o przeniesienie własności tego lokalu, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, **jest niezgodny** z art. 64 Konstytucji.

3. Na marginesie należy podkreślić, że problem skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07), także w analizowanym wyżej kontekście, został dostrzeżony przez ustawodawcę. W toku prac parlamentarnych znajduje się poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 7 października 2009 r. (Sejm VI kadencji; druk nr 2487), który zakłada nowelizację art. 48 u.s.m., m.in. w kwestionowanym przez pytający sąd zakresie (zob. także stanowisko Rady Ministrów, znak DSPA-140-186(4)/09).

III. Dodatkowe wnioski Sejmu

Ze względu na tożsamość problemu konstytucyjnego, skonkretyzowanego przez przedmiot i wzorce kontroli oraz zarzuty podniesione w pismach procesowych stron, Sejm wnosi o wystąpienie przez skład orzekający do Prezesa Trybunału Konstytucyjnego o zarządzenie – na podstawie § 27 uchwały Zgromadzenia Ogólnego Sędziów Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 października 2006 r. w sprawie Regulaminu Trybunału Konstytucyjnego – łącznego rozpatrzenia sprawy niniejszej oraz zawisłych przed Trybunałem Konstytucyjnym spraw zainicjowanych pytaniami prawnymi: Sądu Apelacyjnego w Katowicach – Wydział I Cywilny z 25 lutego 2010 r., Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział I Cywilny z 29 marca 2010 r. i Sądu Okręgowego w Katowicach – Wydział III Cywilny Odwoławczy z 13 lipca 2010 r. (sygn. akt P 17/10) oraz Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział XII Cywilny z 19 października 2010 r. i Sądu Okręgowego w Gliwicach – Wydział I Cywilny z 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt P 3/11).

MARSZAŁEK SEJMU

Grzegorz Schetyna