

Sygn. akt

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2011 roku

Sąd Rejonowy w Zabrzu Wydział VIII Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Hajda

Protokolant: Natalia Rydzewska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2011 roku w Zabrzu

na rozprawie

rozpoznał sprawę z powództwa Ireneusza Grzybka

przeciwko Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej "Luiza" w Zabrzu

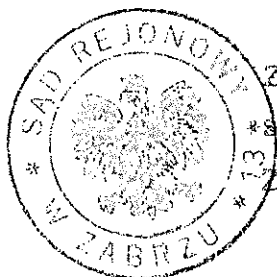
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

postanawia:

1) na podstawie art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997 r. Nr 102, poz. 634 z późniejszymi zmianami) przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne następującej treści:

„ Czy przepis artykułu 48 ustęp 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. 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”

2) na podstawie art. 27 pkt 2a ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) zgłosić udział przedstawiciela Sądu przedstawiającego pytanie prawne w postępowaniu przed Trybunałem Konstytucyjnym w osobie Anny Hajdy – Sędziego Sądu Rejonowego w Zabrzu.



Zgodność z oryginałem  
\*stwierdzam: SZ. KWIECISTA  
Zabrze, dnia 22 lutego 2011 r.  
Sędzią: Anna Hajda

## UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego układu procesowego:

Przed Sądem Rejonowym w Zabrzu toczy się postępowanie cywilne z powództwa I G przeciwko G S M „L ” w Z o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ulicy J H wraz z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód podał, że jest najemcą lokalu znajdującego się w Z przy ulicy H , który jest własnością pozwanej. W związku z faktem, iż przed przejściem przez pozwaną - lokal ten stanowił mieszkanie zakładowe i własność kopalni, powodowi na mocy art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało uprawnienie do pisemnego żądania najemcy do przeniesienia własności lokalu. Pismem z dnia 15 października 2007r. powód złożył wniosek o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności gruntu. Pozwana poinformowała powoda o rzekomych działaniach podejmowanych w celu umożliwienia wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych, w tym o przygotowaniach do podziału nieruchomości na jednobudynkowe, oraz o wystąpieniu o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo jego własności.

Pozwana G S M „L ” w Z w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania w całości. Pozwana podniosła, że podjęła wszelkie czynności niezbędne w celu przekształcenia prawa do lokalu. Przeprowadzona została inwentaryzacja, oraz przygotowanie nieruchomości pod względem wyodrębnienia udziału w gruncie , oraz podziału na jednobudynkowe.

Przeprowadzone postępowanie pozwala na dokonanie następujących ustaleń:

Lokal mieszkalny położony w Z przy ulicy J H stanowił mieszkanie zakładowe, zaś powód I G stał się jego najemcą na podstawie umowy najmu z dnia 5 sierpnia 1985r. zawartej z KWK „Zabrze – Bielszowice”. W związku z wejściem w życie z dniem 12 listopada 1994r. ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych lokal ten utracił charakter mieszkania zakładowego. Zgodnie z art. 7 powołanej wyżej ustawy powód I G i jego żona B G stali się jego współnajemcami bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zawartej pomiędzy Rudzką Spółką Węglową Spółką Akcyjną w Rudzie Śląskiej a G S M „L ” w Z w dniu 18 grudnia 1997 roku, lokal zajmowany przez powódów został przeniesiony do zasobów pozwanej S (okoliczność bezsporna, odpis KW SR w Zabrzu, GLIZ/00010878/1).

W dniu października 2007 roku powód I G złożył w pozwanej S wniosek o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ulicy H . Pismem z dnia listopada 2007 roku pozwana poinformowała powoda o podjęciu wszelkich czynności w celu przekształcenia prawa do lokalu. W dniu marca 2009r. powód ponownie wezwał pozwaną S do niezwłocznego zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego.

Żądanie powoda 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 2009r. w sprawie o sygnaturze akt K 64/07.

Sąd Rejonowy w Zabrzu zważył:

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

Zauważyć należy, 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 przejściem 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, których uiszczenie jest podstawowym obowiązkiem najemcy i nie stanowi żadnego ekwiwalentu za prawo własności. Oznacza to faktycznie 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 – pozbawiono możliwości uzyskania jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego. Możliwość rozporządzania przedmiotem własności jest 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.

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 ingerencję 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 prawa) wytycza kierunki rozwoju 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 to 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.

Art. 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 składach 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.

Art. 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 odczytać 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, 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Od odpowiedzi na postawione pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie konkretnej sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Zabrzu pod sygnaturą akt ....., zatem na mocy art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997r. Nr 102, poz. 643 z późniejszymi zmianami) orzeczono jak w sentencji.



Zgodność odpisu z oryginałem

stwierdzam: *[Signature]*

Zabrze, dnia .....

*Natalia Ratajska*



