

Sygn.

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2011 r.

Sąd Okręgowy w Katowicach II Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Głogowska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2011 r. w Katowicach
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B G

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "M w S

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

postanawia:

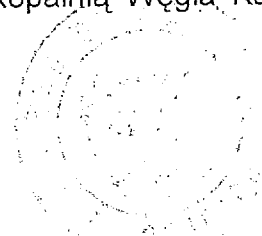
na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawić Trybunałowi
Konstytucyjnemu pytanie prawne następującej treści:

„Czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
(tekst jednolity Dz.U. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) w zakresie w jakim 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 jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji
Rzeczypospolitej Polskiej? ”.

Uzasadnienie

W toku rozpoznawania sprawy o sygn. akt Sąd Okręgowy powziął
wątpliwość co do zgodności ustawy z Konstytucją, od rozstrzygnięcia której zależy
rozstrzygnięcie tej sprawy.

Powód B G domagał się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej
„M w S do złożenia oświadczenia woli ustanawiającego
na jego rzecz praw odrębnej własności lokalu położonego w S
przy ul. P. Bezsporne w sprawie jest, iż na podstawie umowy
z dnia 03.1999r. zawartej między Kopalnią Węgla Kamiennego „S



Za zgodność z oryginałem

Katowice dn. 22.02.2011r.

Dorota Król

Sp. z o.o. a pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową „M w S
Ś Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie prawo użytkowania
wieczystego gruntu i własności budynków (w tym budynku w którym znajduje się
lokal mieszkalny aktualnie wynajmowany przez powoda). Powód zajmuje lokal
mieszkalny położony w S przy ul. P na
podstawie umowy najmu – zawartej .09.1997r. z KWK S Sp.
z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powód złożył .09.2007r. do pozwanej Spółdzielni wniosek o przekształcenie prawa
najmu lokalu w odrębną własność lokalu, powołując się na art. 48 ust. 1 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych.

W początkowym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa nie kwestionowała prawa
powoda.

Po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009r. Spółdzielnia
Mieszkaniowa poinformowała powoda, że wobec uchylecia przez Trybunał
Konstytucyjny art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych który do tej pory
był pozytywną podstawą rozpatrywania wniosków najemców, nie znajduje podstawy
prawnej do uwzględnienia wniosku B G

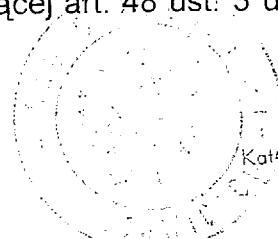
Już po wniesieniu powództwa przez B G na podstawie art. 48 ust. 1
ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana Spółdzielnia
Mieszkaniowa „M w S wniosła o oddalenie powództwa,
ewentualnie o zawieszenie postępowania do czasu udzielenia odpowiedzi przez
Trybunał Konstytucyjny na pytanie prawne dotyczące zgodności art. 48 ust. 1 ustawy
z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją RP, wobec
toczącego się przez TK postępowania w sprawie P 17/10.

Uzasadniając stanowisko, gdy idzie o oddalenie powództwa, pozwana wskazała iż
powództwo nie zasługuje na uwzględnienie albowiem po 15.07.2009r. tj. po dacie
orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 64/07, zmienił się stan prawny
w zakresie przekształcania prawa najmu do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej
własności. W ocenie pozwanego po uchyleniu art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych w chwili obecnej brak jest podstaw prawnych dla uwzględnienia
żądania pozwu.

Sąd rozpatrujący tą sprawę uznał, iż w aktualnie obowiązującym stanie prawnym
roszczenie powoda znajduje podstawę w art. 48 ust. 1 z dnia 15.12.2000r.
o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do samej treści regulacji art. 48 ust. 1
ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.03.119.1116 j.t.),
a także art. 48 ust. 3, który utracił moc obowiązującą z dniem 27.07.2009 r.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy, najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które
przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową było mieszkaniem zakładowym
przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki
organizacyjnej, przysługuje do spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy
przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia
z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz 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. Jeżeli
spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, zgodnie z art. 48 ust. 3 u.s.m., najemca
powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych,
przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Art. 48 ust.
1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., odnosił się zarówno



Katowice dn.

22.05.16

sekretarz sądowy

Dorota Król

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. Przepis art. 48 ust. 3 ustawy nakazywał nieodpłatne przenoszenie przez spółdzielnię własności lokali na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od jednostek państwowych nieodpłatnie, po cenach preferencyjnych. Najemca uzyskiwał więc prawo własności mieszkania za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Ustawodawca wyszedł bowiem z założenia, że fakt, iż spółdzielnia mieszkaniowa otrzymała w przeszłości darowiznę w postaci budynku mieszkalnego uzasadnia otrzymanie przez najemcę własności lokalu praktycznie nieodpłatnie.

Powyższa regulacja prawna stanowiła przedmiot skargi do Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. K 64/07 orzekł o niezgodności art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, w analizowanym przypadku istniała konieczność objęcia własności spółdzielczej taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej. Kwestionowany przepis stanowił 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, oznaczała nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. W ocenie Trybunału przepis art. 48 ust. 3 stanowił nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą, i jako taki został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji (tak uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009 r. sygn. K. 64/07 OTK-A 2009/7/110, Dz.U.RP 2009/117/988).

Utrata mocy obowiązującej przepisu art. 48 ust. 3 nastąpiła z dniem ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Ustaw z dnia 27 lipca 2009 r. Nr 117 poz. 988.

Wobec utraty mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 możliwe są dwie odmienne interpretacje stanu prawnego.

Po pierwsze można przyjąć, że w aktualnym stanie prawnym nie ma podstawy nabycia przez najemcę odrębnej własności lokalu, ponieważ nie obowiązują przepisy regulujące przesłanki nabycia lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie. Przepis art. 48 ust. 1 nie znajduje zastosowania do takiego stanu faktycznego, ponieważ zawiera on przesłanki nabycia lokalu przez najemcę wyłącznie w sytuacji, gdy spółdzielnia budynek, w którym lokal się znajduje został przekazany odpłatnie. W przeciwnym razie doprowadziłoby to do skutku



Za zgodność z oryginałem

Katowice dn. 22.08.2012 r. Sekretarz Sądowy

Dorota Kroll

niemożliwego do zaakceptowania z punktu widzenia ochrony interesu właściciela-spółdzielni, tj. do nabycia lokalu przez najemcę, po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, bez jakiegokolwiek ekwiwalentu dla spółdzielni mieszkaniowej za utraconą własność. Argumentem za przyjęciem takiej interpretacji, jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.07.2009 r. sygn. K. 64/07, z którego wynika m.in. możliwość rozporządzania przedmiotem własności jako jeden z najważniejszych

i fundamentalnych elementów prawa własności, a także niedopuszczalność tworzenia przez ustawodawcę takich sytuacji, w których 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. W tym kontekście spółdzielnia mieszkaniowa zostaje pozbawiona swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności, nie posiada wpływu na to, komu przypadnie własność lokalu i ma ograniczoną możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Tak daleko idąca ingerencja we własność prywatną, a do takiej należy zaliczyć własność spółdzielczą, nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia.

Możliwy jest również odmienny wariant interpretacyjny, zgodnie z którym po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy, samodzielną podstawę nabycia przez jego najemcę odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie, stanowi art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przy takiej interpretacji, 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. Zgodnie z tak zastosowaną wykładnią samo usunięcie z obrotu prawnego art. 48 ust. 3 nie pozbawia najemców lokali położonych w budynkach przekazanych spółdzielni nieodpłatnie roszczenia o przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali - roszczenie najemców lokali w budynku przekazanym spółdzielni nieodpłatnie jest bowiem uregulowane w art. 48 ust. 1, zmodyfikowanym przepisem ust. 3. Po usunięciu z obrotu prawnego ust. 3 sytuację prawną tych najemców nadal opisuje ust. 1. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. sygn. akt: IV CSK 292/09, publ. OSNC 2010/6/93, Biul. SN 2010/3/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 listopada 2009 r., I ACa 445/09). Przepisu art. 48 ust. 1 ustawy, jako zawierający wszystkie warunki i przesłanki niezbędne do zrealizowania uprawnienia przez najemcę, stanowiłyby podstawę do przekształcenia prawa najmu w odrębną własność.

Wobec takiego ujęcia zagadnienia, tj., że podstawę nabycia przez jego najemcę odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie, stanowi art. 48 ust. 1, zachodzi jednak konieczność rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny, czy przyjęta w/w wykładania przepisu 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 nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, nie prowadzi do naruszenia konstytucyjnej ochrony własności - w tym przypadku, własności spółdzielczej.

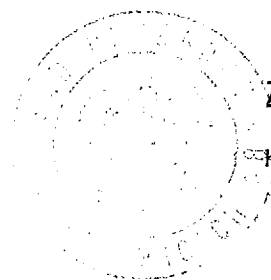
Rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez Trybunał Konstytucyjny ma istotne znaczenie dla niniejszej sprawy, dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 193

Za zgodność z oryginałem

Katowice dn. 22.11.2011

Dorota Król

Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i art. 3 ustawy z dnia 01.08.1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U.Nr 102, poz. 643 ze zm.) orzekł jak w sentencji postanowienia.



Za zgodność z oryginałem

Katowice dn. 22.03.11v

Sekretarz sądowy

Dorota Król