

Sygn. akt

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2010 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSA Piotr Wójtowicz

Sędziowie: SA Rafał Dzyr

SA Barbara Owczarek (spr.)

Protokolant: Iwona Posytniak

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2010 r. w Katowicach

na rozprawie

z powództwa A Z

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w K

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w K

z dnia

oraz zażalenia pozwanej na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie 2 tego wyroku

### **p o s t a n a w i a**

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

„Czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. 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?”



Na oryginale właściwe podpisy.

Zgodnie z oryginalem stwierdza

*A. Belus*

## U z a s a d n i e

### postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 lutego 2010 r.

Przed Sądem Apelacyjnym w Katowicach na skutek apelacji powoda zawisła sprawa z powództwa A Z przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w K o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, w której to sprawie wyłoniła się kwestia zgodności przepisu art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Zagadnienie to powstało w trakcie rozpoznawania sporu wywołanego wniesieniem dnia 15 stycznia 2009 r. pozwu, w którym powód domaga się zobowiązania pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr położonego w budynku przy ulicy w K i przeniesienia nieodpłatnie na jego rzecz tego prawa wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Powództwo zostało oparte na następujących okolicznościach faktycznych:

Budynek wielomieszkaniowy nr , położony przy ulicy w K , był własnością przedsiębiorstwa państwowego - .

Na podstawie decyzji nr 41 z dnia 3.08.1981 r. o przydziale mieszkania funkcyjnego powód jako pracownik tego przedsiębiorstwa otrzymał mieszkanie nr do korzystania na podstawie stosunku najmu. Przedsiębiorstwo państwowe dnia 6 października 2000 r. przeniosło nieodpłatnie na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w K własność nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ulicy w K . Pozwana w piśmie z dnia 29 stycznia 2004 r. poinformowała powoda, że na mocy ówczesnego art. 48 ust. 1 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało mu prawo nabycia zajmowanego lokalu na odrębną własność. Ostatecznie, pomimo żądania zgłoszonego przez powoda, Spółdzielnia Mieszkaniowa nie przeniosła na niego własności lokalu, a strony wszczęły spór przed Sądem. Sąd Okręgowy w K wyrokiem z dnia oddalił powództwo. Sąd ten uznał, że na skutek

wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07, przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych utracił moc, a w konsekwencji w dacie orzekania roszczenie powoda zostało pozbawione podstawy prawnej. Apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji złożył powód, domagając się uwzględnienia powództwa w całości. W postępowaniu apelacyjnym spór pomiędzy stronami objął również kwestię dopuszczalności zastosowania w niniejszej sprawie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Za stanowiskiem, że wobec stwierdzenia niekonstytucyjności art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sytuację prawną najemców reguluje obecnie art. 48 ust. 1 tej ustawy, opowiedział się Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyrokach z dnia 10 listopada 2009 r. sygn. akt I ACa 445/09 i 18 grudnia 2009 r. sygn. akt I ACa 618/09.

Przedstawiając Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powoda może znaleźć oparcie w przepisie art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu opublikowania wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. istniały dwie normy prawne, przyznające najemcom roszczenia w stosunku do państwowych osób prawnych o wyodrębnienie własności zajmowanych przez nich lokali i przeniesienie tego prawa na ich rzecz. Pierwsza norma prawna regulowała sytuację najemców lokali w budynkach przekazanych przez państwowe osoby prawne spółdzielniom mieszkaniowym w sposób odpłatny. Druga norma obejmowała swoim zakresem najemców lokali w budynkach przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym przez państwowe osoby prawne nieodpłatnie. Norma ta nie była zawarta jedynie w ustępie 3. artykułu 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz również w ustępie 1. tego artykułu. Wskazywała na to konstrukcja ustępu 3. i zawarte w nim odesłania do ustępu 1. Zgodnie z tą normą najemcy spółdzielczego lokalu mieszkaniowego, znajdującego się w budynku przekazanym nieodpłatnie spółdzielni mieszkaniowej przez państwową osobę prawną, przysługiwało roszczenie o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, z tym że na najemcy spoczywał obowiązek pokrycia nakładów koniecznych dokonanych przez spółdzielnię, a przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajdował się lokal. Usunięcie przez Trybunał Konstytucyjny z systemu prawnego jedynie ustępu 3 art. 48 oznacza, że przestała istnieć norma szczególna, odmiennie regulująca obowiązki najemcy lokalu w budynku nabytym przez spółdzielnię w sposób nieodpłatny. Wykładnia pozostawionego bez zmian przepisu art. 48 ust. 1, w stosunku do którego postępowanie o stwierdzenie zgodności z Konstytucją zostało umorzone, prowadzi do wniosku, że zawiera ona normę, która przyznaje uprawnienia najemcom budynków nabytych

przez spółdzielnię mieszkaniową od państwowej osoby prawnej bez względu na to, czy nabycie budynku nastąpiło odpłatnie, czy też pod tytułem darmym. Sytuacja prawna najemców lokali w budynkach nabytych nieodpłatnie pozostaje korzystniejsza niż najemców lokali w budynkach nabytych odpłatnie, ponieważ ciąży na nich jedynie obowiązek spłacenia zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Ta kategoria najemców nie ma natomiast obowiązku uiszczenia wkładu budowlanego, gdyż obowiązek ten dotyczy jedynie najemców lokali w budynkach nabytych odpłatnie. Podkreślenia wymagało, że zawarte w art. 48 ust. 1 pkt 2 *in fine* sformułowanie nie może zostać zinterpretowane w ten sposób, że cały art. 48 ust. 1 odnosi się jedynie do najemców lokali w budynkach nabytych przez spółdzielnię odpłatnie. Nawet wykładnia gramatyczna tego przepisu nie pozwala na wyciągnięcie takiego wniosku.

Zajęcie przez Sąd Apelacyjny stanowiska, że roszczenie powoda może znaleźć oparcie w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponownie stworzyło potrzebę rozważenia zgodności tego przepisu z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Nie sposób bowiem nie zauważyć, że w części III w punkcie 11 uzasadnienia wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że własność spółdzielcza korzysta z takiej samej ochrony jak własność prywatna. Tymczasem norma prawna, pozwalająca najemcy lokalu w budynku spółdzielni na pozbawienie spółdzielni części jej mienia i to bez ekwiwalentu odpowiadającego jego rynkowej wartości, stanowi nieuzasadnioną i nieznaną oparcia w Konstytucji ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo. Sąd Apelacyjny nie jest związany dokonaną przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku wykładnią przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności poglądem, że wyeliminowanie przepisu art. 48 ust. 3 było równoznaczne z pozbawieniem najemców lokali w budynkach nabytych przez spółdzielnię nieodpłatnie roszczenia o przeniesienie na ich rzecz własności lokali. Rozstrzygając spór o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, nie można było pominąć okoliczności, że instytucja „nieodpłatnego uwłaszczenia” najemców lokali kosztem spółdzielni mieszkaniowych została uznana przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodną z konstytucyjną ochroną własności, uregulowaną w art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Z tych względów zachodziła konieczność przedstawienia Trybunałowi Konstytucyjnemu do rozstrzygnięcia zagadnienia zgodności art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie, w jakim dotyczy on najemców lokali, które przed przejściem przez spółdzielnię

mieszkaniową były lokalami państwowych osób prawnych, a które spółdzielnia mieszkaniowa nabyła od nich w sposób nieodpłatny.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny w Katowicach na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.) przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne, sformułowane w sentencji postanowienia uznając, że od odpowiedzi na to pytanie zależy rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.



Na oryginale właściwe podpisy.  
Zgodnie z...  
N. Belka