

Sygn.

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy w Katowicach II Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Solecka

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2011 r. w Katowicach
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W Ś

przeciwko

Spółdzielni Mieszkaniowej w K

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 ze zm.) w zakresie w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, będącego uprzednio 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 rozpoznania sprawy o sygn. akt Sąd Okręgowy powziął wątpliwość co do zgodności ustawy z Konstytucją, od rozstrzygnięcia której zależy rozstrzygnięcie w sprawie.

Powódka W Ś domagała się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w K do złożenia oświadczenia woli ustanawiającego na jej rzecz prawo odrębnej własności lokalu położonego w K przy

Bezsporne jest, iż powódka zajmuje przedmiotowy lokal w oparciu o umowę najmu . Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa jest użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku w którym usytuowany jest lokal zajmowany przez powódkę w oparciu o umowę przekazania użytkownika wieczystego gruntu i własności budynków z

dnia 12.12.1998 r. roku zawartą między pozwaną Spółdzielnią a K Spółką Akcyjną w K . Do przekazania gruntu i budynków mieszkalnych doszło nieodpłatnie.

Powódka wystąpiła do pozwanej Spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu położonego w K przy powołując się na treść art. 48 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r Nr 119 poz 1116 z póź. zm). Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwana podniosła sprzeczność rozwiązań wynikających z art. 48 ust. 1 w/w ustawy z art. 32 ust 1 art. 64 ust 1 i art. 75 ust. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny pytań prawnych odnośnie zgodności z Konstytucją art. 48 ust. 1 w/w ustawy.

Sąd zwążył:

W toku rozpatrywania sprawy pojawiło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości co do zgodności art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji co uzasadnia wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym.

W sprawie bezspornym jest, iż powódka zajmuje lokal w oparciu o umowę najmu zawartą po przekazaniu budynków przez H Spółkę Akcyjną w K pozwanej Spółdzielni.

Bezsporne jest również, iż przekazanie budynków nastąpiło nieodpłatnie na podstawie art. 7 ustawy z dnia 12.10.1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U z 1994 Nr 119 poz. 567).

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 przejęciem 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 do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Odmiennie 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 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). Przepis art. 48 ust. 1 ustawy, jako zawierający wszystkie warunki i przesłanki niezbędne do zrealizowania uprawnienia przez najemcę, stanowiłby 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 wykładnia 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 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.



Na oryginalne właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem stwierdza
SEKRETARZ