

Kancelaria Adwokacka
Władysław Bieniek
39-300 Mielec
Al. Niepodległości 12/22
tel./fax (0-17) 5831669
tel. kom. 0606469730

Naod-8 XII 11v.

Kancelaria
Adwokacka

Mielec dn. 08 grudnia 2011r

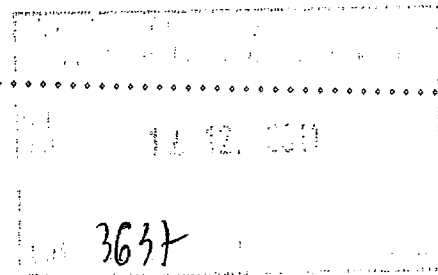
Mielec, dn.

Trybunał Konstytucyjny
00-918 Warszawa
Al. Szucha 12a

.....
Skarżący:

E G zam.

zastąpiony przez adwokata
Władysława Bieniek



SKARGA KONSTYTUCYJNA

Przedmiot skargi

Zaskarżony akt normatywny: art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.) w brzmieniu: „Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.”

Naruszony przepis Konstytucji RP: art. 64 ust. 2 (w brzmieniu: „Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.”) w związku z art. 31 ust. 3 (w brzmieniu: „Ograniczenia w zakresie

korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.”)

Podstawy skargi konstytucyjnej

Orzeczenia organu władzy publicznej, z którym skarżący łączy naruszenie przysługujących mu praw lub wolności konstytucyjnych:

Wyrok Sądu Okręgowego w T z dnia września 2010 roku (Sygn. akt)

Wyrok Sądu Apelacyjnego w R z dnia września 2011 r. (Sygn. akt)

Podmiotowe prawa lub wolności o charakterze konstytucyjnym, których naruszenie skarżący łączy z wydaniem wyliczonych orzeczeń:

Prawo do ochrony własności zapisane w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP z w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Wyrok Sądu Okręgowego w T z dnia września 2010 roku, utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w R z dnia września 2011 r., prowadzi do naruszenia konstytucyjnych praw lub wolności skarżącego. Skutkuje bowiem sprzedażą lokalu mieszkalnego skarżącego, co skarżący uważa za pogwałcenie jego prawa do ochrony własności.

Skarżący został pozwany przez wspólnotę mieszkaniową w M w trybie art. 16 ust 1 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Powódka dowodziła, że pozwany jako właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego zalega z opłatami i żądała zgody sądu na sprzedaż jego lokalu w drodze licytacji. Pozew został złożony w Sądzie Rejonowym M (Sygn. akt), który — po sprawdzeniu na wniosek pozwanego w trybie art. 25 § 2 kodeksu postępowania cywilnego **wartości przedmiotu sporu i ustaleniu jej postanowieniem z dnia marca 2008 r. na kwotę zł** — przekazał sprawę zgodnie z właściwością Sądowi Okręgowemu w T Sąd Okręgowy w T wyrokiem z dnia listopada 2009 r. oddalił powództwo (Sygn. akt). Powódka wniosła apelację do Sądu Apelacyjnego w R , który w wyroku z dnia czerwca 2010 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T (Sygn. akt). Sąd Okręgowy w T , uwzględniając powództwo, w wyroku z dnia września 2010 r. zezwolił wspólnocie mieszkaniowej na sprzedaż w trybie licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących egzekucji z nieruchomości lokalu mieszkalnego stanowiącego własność pozwanego (Sygn. akt). Pozwany wniosł apelację od wyroku do Sądu Apelacyjnego w R , który w wyroku z dnia września 2011 r. oddalił apelację (Sygn. akt).

Wyrok oddalający Sądu Apelacyjnego z uzasadnieniem otrzymał pozwany dnia 21 września 2011 r. Orzeczenie to jako prawomocne kończy postępowanie w sprawie, ma ono charakter ostateczny i nie przysługuje mu żaden środek odwoławczy, zaś zakwestionowana w skardze konstytucyjnej regulacja prawna, tj. przepis art. art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o

własności lokali, stanowił podstawę niekorzystnego dla pozwanego rozstrzygnięcia.

Uzasadnienie

Z pytaniem prawnym dotyczącym zgodności z Konstytucją RP przytoczanej przez skarżącego regulacji prawnej zwracał się do Trybunału Konstytucyjnego Sąd Rejonowy w Grudziądzu, jednakże TK postanowił umorzyć postępowanie w sprawie na skutek cofnięcia pytania prawnego (Postanowienie z dnia 21 września 2010 r. Sygn. akt P 21/10). Skarżący podtrzymuje przedstawione przez SR w Grudziądzu zarzuty pod adresem art. 16 ust. 1 u.w.l., jak również stanowisko w tej sprawie Prokuratora Generalnego, a uznając, że są całkowicie zbieżne z jego punktem widzenia, przytacza je *in extenso*.

Przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. jest brutalną ingerencją w sferę własności indywidualnej. Przepis ten ma charakter wyjątkowy: nadaje jednemu rodzajowi wierzyciela (wspólnocie mieszkaniowej) niespotykane w innych sytuacjach prawo do uzyskania orzeczenia sądowego uprawniającego do sprzedaży nieruchomości. Dokonywana na jego podstawie ingerencja w konstytucyjne prawo własności nie jest uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, lecz ma na celu zaspokojenie roszczeń wspólnoty mieszkaniowej związanych z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Jest ona nadmierna, a zatem sprzeczna z zasadą proporcjonalności. Zaskarżony przepis zmierza do ochrony praw majątkowych wspólnoty mieszkaniowej za pomocą „wyeliminowania” ze wspólnoty osoby, która długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat. Sankcja ta jednak „nie przystaje” do stopnia naruszenia przez właściciela obowiązków wobec wspólnoty mieszkaniowej, której prawa są wystarczająco chronione przez

możliwość wytoczenia przeciwko właścicielowi lokalu powództwa o zapłatę i uzyskania tytułu wykonawczego.

Sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. może w ogóle nie doprowadzić do zaspokojenia roszczenia wspólnoty. Jeżeli wspólnota mieszkaniowa nie uzyska tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi, to cena uzyskana w toku licytacji (pomniejszona o koszty egzekucji) zostanie przekazana właścicielowi lokalu. W rezultacie wyrok uzyskany na podstawie zaskarżonego przepisu nie doprowadzi do ochrony praw majątkowych wspólnoty mieszkaniowej, a jedynym jego skutkiem będzie pozbawienie właściciela lokalu własności nieruchomości. Cena uzyskana na licytacji może nie być równa cenie rynkowej, ponieważ lokal może być sprzedany za cenę wywołania, a więc — w wypadku drugiej licytacji — za dwie trzecie sumy oszacowania (por. art. 983 k.p.c.), zatem w omawianej sytuacji stratny będzie pozwany, a jedyną stroną, która zyska, będzie nabywca lokalu w drodze licytacji.

Skarżący pragnie przypomnieć, że Prokurator Generalny w piśmie z 6 lipca 2010 r. wniósł o stwierdzenie, że art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie wskazanym przez sąd pytający jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, analiza przepisów zaskarżonej ustawy prowadzi do wniosku, że ustawodawca potraktował roszczenia o zapłatę należnych opłat i roszczenie o sprzedaż lokalu z powodu długotrwałych zaległości z tytułu opłat jako „równoległe”. Skorzystanie z drugiego może, ale nie musi być poprzedzone bezskuteczną egzekucją wskazanych świadczeń. „Wstępnie więc można przyjąć, że żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji ma służyć — przede wszystkim — innemu celowi, aniżeli wyegzekwowaniu należnych opłat od właściciela lokalu,

skoro istnieje inna procedura prawna służąca bezpośrednio wyegzekwowaniu tej należności”. W świetle prac legislacyjnych nad projektem zaskarżonej ustawy należy uznać, że celem tym nie jest wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty mieszkaniowej, lecz wyegzekwowanie zaległych opłat z ceny uzyskanej w drodze licytacji lokalu, a więc z pominięciem innych sposobów egzekucji (dla uzasadnienia tego twierdzenia odwołał się on do Sprawozdania stenograficznego z 23. posiedzenia Senatu III kadencji 1 czerwca 1994 r.).

Prokurator Generalny podniósł, że w świetle art. 16 ust. 1 u.w.l. można wyróżnić dwie grupy właścicieli lokali — osoby wykraczające przeciwko porządkowi domowemu (w tym także osoby, których niewłaściwe zachowanie utrudnia pozostałym właścicielom korzystanie z ich lokali) oraz osoby, które długotrwale zalegają z zapłatą należnych opłat. W obu wypadkach wspólnocie mieszkaniowej przysługuje prawo żądania sprzedaży lokalu w trybie licytacji, co należy ocenić jako jednakowe potraktowanie różnych podmiotów, sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, ustawodawca przekroczył właściwe proporcje między stopniem ingerencji w prawo własności a rangą interesu publicznego, który ma podlegać ochronie (interesem pozostałych właścicieli zrzeszonych we wspólnocie mieszkaniowej — a więc interesem „innych osób” w rozumieniu art. 31 ust. 3 Konstytucji). Na podstawie orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. postanowienie z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04, OSNC nr 12/2005, poz. 212 oraz uchwała z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07, OSNC nr 7-8/2008, poz. 69) zwrócił on uwagę, że celem żądania sprzedaży lokalu na podstawie zaskarżonego przepisu może być nie tylko egzekucja świadczeń z tytułu zaległych opłat, lecz także własny interes majątkowy wspólnoty mieszkaniowej.

W opinii Prokuratora Generalnego, sprzedaż lokalu w drodze licytacji jest nadmiernie dolegliwa i nie jest niezbędna dla ochrony majątkowej właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Świadczy o tym m.in. brak prawa właściciela sprzedanego w tym trybie lokalu do lokalu zamiennego (art. 16 ust. 2 u.w.l.), możliwość dochodzenia zaległych opłat mniej radykalnymi metodami (na zasadach ogólnych bądź w trybie przewidzianym w art. 15 ust. 2 u.w.l.) oraz to, że skorzystanie z analizowanego środka prowadzi bezpośrednio tylko do wykluczenia właściciela ze wspólnoty, która dla zaspokojenia swoich roszczeń i tak musi uczestniczyć w dalszym postępowaniu egzekucyjnym.

Prokurator Generalny podniósł dodatkowo, że nieproporcjonalność zaskarżonego rozwiązania jest także widoczna na tle obowiązującego w postępowaniu egzekucyjnym nakazu wyboru przez wierzyciela takiego sposobu egzekucji, który byłby najmniej uciążliwy dla dłużnika (por. art. 799 § 1 zdanie drugie k.p.c.). W sytuacji, gdy sam ustawodawca wyznacza sposób egzekucji, dłużnik (właściciel sprzedanego lokalu) nie ma możliwości domagania się od wierzyciela (wspólnoty mieszkaniowej) odszkodowania z tytułu naruszenia tej zasady.

W końcowej części swojego pisma procesowego Prokurator Generalny wskazał, że rozwiązania „analogiczne” do zaskarżonego są zawarte w art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.; dalej: u.s.m.), z tym, że prawo żądania przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego przysługuje zarządowi spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Ewentualne orzeczenie o niekonstytucyjności zaskarżonej regulacji znalazłoby więc „odniesienie” także do tego przepisu.

