

POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2011r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział I Cywilny
w składzie następującym:
Przewodniczący SSO Artur Żymełka
po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2011r. w Gliwicach
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z powództwa T P
przeciwko G Spółdzielni Mieszkaniowej N w R
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli
postanawia:

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

„Czy art.48 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
(tekst jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) w zakresie w jakim dotyczy
on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio
mieszkaniami zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia nabyła nieodpłatnie
od przedsiębiorcy państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki
organizacyjnej jest zgodny z art.2, art.32 ust.1 oraz art.64 ust.1 Konstytucji
Rzeczypospolitej Polskiej?”.



Na oryginale własne podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza
SECRETARZ

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego układu procesowego:
Powódka T P w pozwie wniesionym przeciwko G Spółdzielnia
Mieszkaniowej N w R domaga się zobowiązania pozwanej do złożenia
oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności zajmowanego przez powódkę lokalu mieszkalnego
i złożenia oświadczenia o jego nieodpłatnym przeniesieniu lokalu wraz ze związanymi z nim prawami
na powódkę.

W uzasadnieniu swych żądań powódka podała, że zajmowany przez nią na podstawie umowy
najmu lokal mieszkalny został pozwanej przekazany nieodpłatnie przez kopalnię. Wskazała nadto,
że pozwana pomimo początkowego poinformowania o prawie powódki do żądania przeniesienia
własności zajmowanego lokalu mieszkalnego na jej rzecz jako najemcy, ostatecznie po wyroku
Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. (K 64/07) uznała, że w/w roszczenie nie przysługuje
powódce z uwagi na sprzeczność stanowiącego jego podstawę materialnoprawną art.48 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją.

Pozwana również w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództw, przy czym
nie kwestionując, że powódka spełnia warunki określone w art.48 ust.1 ustawy z dnia
15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz.1116)
zarzuciła niezgodność tego przepisu z Konstytucją, powołując się m.in. na argumentację przedstawioną
przez Trybunał Konstytucyjny w wyżej wskazanym wyroku z dnia 15 lipca 2009r. wydanym w sprawie
o sygn. akt K 64/07 (OTK-A 2009/7/110), w którym stwierdzono, że art.48 ust.3 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

W toku postępowania dokonano następujących ustaleń:

Pozwana nie kwestionuje, że powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego, który na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zawartej pomiędzy S W Spółką Akcyjną w R a G Spółdzielnią Mieszkaniową N w R został przeniesiony do zasobów pozwanej Spółdzielni.

Powódka złożyła w pozwanej Spółdzielni wniosek o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego i jej przeniesienie na rzecz powódki.

Pozwana początkowo poinformowała powódkę o sporządzeniu i wystawieniu do wglądu projektów uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i nie kwestionowała prawa powódki do przekształcenia prawa do zajmowanego przez nią mieszkania, jednakże ostatecznie stwierdziła, że wobec wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. wydanego w sprawie o sygn. akt K 64/07 wnioski o przekształcenie prawa do mieszkań zakładowych zajmowanych na zasadach najmu nie mogą być realizowane.

Żądania powodów zostały 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 Okręgowy w Gliwicach zważył co następuje:

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 przejęciem 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 przejęciem 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 rządzane 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 jednemu (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 byłiby dyskryminowani. Dyskryminacji tego rodzaju nie mogą usprawiedliwiać obowiązujące standardy konstytucyjne, zwłaszcza że od zasady równości Konstytucja nie zna żadnych odstępstw.

W myśl art. 64 ust. 1 Konstytucji 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.

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, a tym samym jest on niezgodny z przepisami art.2, art.32 ust.1 oraz art.64 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Od odpowiedzi na postawione pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie wyżej wskazanej sprawy, w której postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach bowiem strona pozwana nie kwestionuje, że powodowie od strony formalnej spełniają wymagania przewidziane w art.48 ust.1 ustawy, natomiast kwestionuje zgodność tego przepisu z Konstytucją, a ponieważ zarzuty w zakresie dotyczącym niezgodności tego przepisu z wyżej wskazanym przepisami Konstytucji są uzasadnione, na mocy art.3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997r. Nr 102, poz. 643 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Na oryginale właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza
SEKRETARZ