

PROTOKÓŁ
ROZPRAWY APELACYJNEJ

Dnia 12 maja 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie - I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek
Sędziowie:	SA Zbigniew Grzywaczewski SA Walentyna Łukomska-Drzymala (spr.)
Protokolant	st.sekr.sądowy Izabela Lipska

po rozpoznaniu na rozprawie sprawy

z powództwa M N i B N
przeciwko M Spółdzielni Mieszkaniowej M w L
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w L
z dnia stycznia 2011 r. sygn. akt

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powodowie z pełnomocnikiem radcą prawnym Pawłem Kostrubcem -
pełnomocnictwo w aktach sprawy.

W imieniu strony pozwanej radca prawny Janusz Kwiatek - pełnomocnictwo
w aktach sprawy.

***Sprawozdanie z przebiegu sprawy złożyła sędzia SA Walentyna Łukomska-
Drzymala.***

Pełnomocnik strony pozwanej popiera apelację.

Pełnomocnik powodów wnosi o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu, składa pismo z maja 2011 r., doręczając odpis bezpośrednio pełnomocnikowi pozwanej.

Przewodnicząca zarządziła przerwę.

Po przerwie stawili się powodowie oraz pełnomocnicy stron.

Postanowienie

Sąd postanowił:

1. na podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. 1997r., Nr 102, poz. 643 ze zm.) zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003r., 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. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP,
2. zawiesić postępowanie.

Postanowienie ogłoszono.

Protokolant

Przewodniczący

/-/podpis nieczytelny

/-/ podpis nieczytelny

Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Sekretarz sądowy
Aneta Duda

Sygn. akt

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w L uwzględniając powództwo M N i B N zobowiązał pozwaną M Spółdzielnię Mieszkaniową M w L do złożenia w terminie 14 dni oświadczenia, mocą którego pozwana Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr położonego w L przy ulicy W , szczegółowo opisanego w wyroku i własność przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz we własności budynku przenosi na rzecz powodów.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia:

Powód zajmowane mieszkanie otrzymał na podstawie przydziału mieszkania służbowego i zajmował go na podstawie umowy najmu. W roku 1995 pozwana Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego Z U w W O w L zakładowe budynki mieszkaniowe, w tym lokal powoda. Następnie Spółdzielnia nabyła od Skarbu Państwa i Gminy L nieruchomości, na których posadowione były przejęte budynki mieszkalne. Dotyczy to również nieruchomości położonej przy ul. W w L , gdzie znajduje się budynek z lokalem powoda.

W dniu sierpnia 2003 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr /2003 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni. Przepis § 9 przedmiotowej uchwały dotyczył nieruchomości położonej w L przy ul. W . Według załącznika do tej uchwały przedmiotem odrębnej

własności był m. in. lokal mieszkalny nr zajmowany przez powodów. Lokal nie był zadłużony. Uchwała ta jest formalnie prawomocna.

Pismem z dnia września 2009 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powoda o możliwości przeniesienia na niego prawa własności do przedmiotowego lokalu pod warunkiem pokrycia kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, w wysokości zł. Powód w kolejnych pismach nie godził się na przedstawione warunki, wskazując na nieodpłatne przejęcie budynku przez Spółdzielnię i fakt opłacania przez niego regularnie czynszu oraz opłat na fundusz remontowy. Zarząd Spółdzielni podtrzymywał swoje stanowisko powołując się na przepis art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji strony nie przystąpiły do zawarcia umowy.

W tym bezspornym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu o zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz powodów odrębną własność zajmowanego przez nich lokalu bez dodatkowych opłat za uzasadnione na podstawie art. 64 kc w zw. z art. 1047 kpc oraz art. 48 i art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po omówieniu treści tych przepisów oraz procedury wyodrębnienia lokali dla potrzeb zawarcia przedmiotowej umowy Sąd Okręgowy wskazał, także, iż na sytuację powodów ma wpływ fakt uznania przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodny z Konstytucją przepisu art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i utrata jego mocy z dniem 27 lipca 2009 r. Po przywołaniu także orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. (sygn. IV CSK 292/09), zgodnie z którym, w sytuacji prawnej po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca jest zobowiązany jedynie spłacić zadłużenia z tytułu umowy najmu, odpadła natomiast podstawa do żądania zwrotu nakładów poniesionych przez spółdzielnię. Sąd Okręgowy wskazał, iż podziela w/w pogląd i aprobuje go w całości. Skoro zatem bezsporne jest w sprawie, że lokal

zajmowany jest na podstawie umowy najmu, a budynek został przez pozwaną Spółdzielnię nabyty nieodpłatnie, to najemca posiada roszczenie o przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo własności jedynie po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń z umowy najmu lokalu, a więc w istocie nieodpłatnie, gdyż świadczenia z umowy najmu to opłaty za korzystanie z lokalu.

Z przedstawionych względów Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana Spółdzielnia zarzucając istotne naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 48 ust. 1 oraz art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 119 z 2003 r. ze zm. Dz. U. Nr 125 z 2007 r. poz. 873 ze zm./ w tym rażące naruszenie art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /tj. Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848 ze zm./.

Wskazując na przedstawione zarzuty skarżąca wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od powodów na rzecz pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W apelacji zgłoszony został także wniosek o przedstawienie pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego co do zgodności art. 48 ust. 1 oraz art. 49¹ cyt. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkaniowego będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej z art. 64 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Rozpoznając sprawę i oceniając zasadność zarzutów i wniosków apelacji Sąd Apelacyjny powziął wątpliwości co do zgodności z przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej art. 48 ust. 1 cyt. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (określana dalej jako - usm) 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.

Sąd Apelacyjny powziął wątpliwość, czy wskazany wyżej przepis nie narusza art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP, zwłaszcza po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, K 64/07 (OTK-A 2009, nr 7, poz. 110, Dz. I. Z 2009r., nr 117, poz. 988), w którym art. 48 ust. 3 usm został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zwrócić bowiem należy uwagę, że art. 48 ust. 3 usm w zamian za przeniesienie własności lokalu wymagał od najemcy wpłacenia równowartości nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, podczas gdy zgodnie z art. 48 ust. 1 u.s.m. przeniesienie własności lokalu następuje co do zasady nieodpłatnie (wymagane jest tylko uregulowanie zaległości z tytułu najmu).

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z dnia 15 lipca 2009 roku wskazał, że art. 48 ust. 3 usm „stanowi 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, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków (por. sygn. K 5/01). Wynika to stąd, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą”.

W dalszej części uzasadnienia Trybunał Konstytucyjny podtrzymał „utrwalone w orzecznictwie stanowisko, że możliwość rozporządzania (dysponowania) przedmiotem własności jest jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów prawa własności (zob. wyrok TK z 30 października 2001 roku, sygn. K 33/00, OTK ZU nr 7/2001, poz. 217)”. Trybunał podniósł też, że „art. 48 ust. 3 u.s.m. w trojaki sposób ogranicza swobodę rozporządzania przez właściciela lokalem mieszkalnym. Po pierwsze, zobowiązuje go w sposób bezwzględny do przeniesienia przysługującego mu prawa, jeżeli najemca złoży odpowiedni „wniosek”. Po drugie, w kwestionowanym przepisie określona została osoba, na której rzecz spółdzielnia mieszkaniowa ma dokonać przeniesienia własności. Po trzecie, ustawodawca wyznaczył wartość świadczenia przypadającego właścicielowi w zamian za utracony lokal, która rażąco odbiega od jego wartości rynkowej (por. sygn. K 33/00). Powyższe oznacza, że 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 - co jeszcze istotniejsze - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność (por. sygn. K 33/00). Tym samym, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, „doszło do naruszenia istoty prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności”.

Przepis art. 48 ust. 1 usm w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 roku (tj. nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 125, poz. 873, ze zm.) stanowi, że 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 lokalu;
- 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.

Dokonując wykładni w/w przepisu Sąd Najwyższy wskazał, że art. 48 ust. 1 usm, przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 usm, odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Obecnie, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 usm w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie budynek, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe, najemcy tych mieszkań ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązani są jedynie do spłaty zadłużenia lokalu z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, a podstawą ich roszczenia jest art. 48 ust. 1 pkt 1 usm (por. wyrok z dnia 9 grudnia 2010 roku, sygn. IV CSK 251/10, wyrok z dnia 8 stycznia 2010 roku, sygn. IV CSK 292/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 93, wyrok z 29 września 2010 r., sygn. V CSK 49/10, Biul. SN 2011/1/10). Z wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy wynika, że w/w przepis przyznaje prawo nabycia własności lokalu każdemu najemcy (dodać należy, że najemcy, któremu przysługiwało prawo najmu w chwili składania wniosku oraz w chwili

przejęcia lokalu (budynku) przez spółdzielnię - por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 2010 roku, II CSK 51/10, Lex 654030). Wykładnia ta prowadzi też do wniosku, że sytuacja najemców lokali w budynkach przejętych nieodpłatnie, po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 roku, zmieniła się na korzyść, gdyż zostali oni zwolnieni z obowiązku zwrotu poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, a podstawa zwrotu tych nakładów odpadła *ex tunc* (gdyż wyrok Trybunału spowodował utratę mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 *usm* od dnia jego wejścia w życie tj. od dnia 31 lipca 2007 roku).

Należy przy tym podkreślić, iż przepis art. 48 ust. 1 *usm* wyróżnia przy tym dwie sytuacje, w pierwszej z nich (określonej w punkcie 1) w razie nabycia nieodpłatnie przez spółdzielnię budynku, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe – najemca musi zapłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, w drugiej z nich (określonej w punkcie 2) w przypadku nabycia przez spółdzielnię budynku odpłatnie – najemca zobowiązany jest zapłacić wkład budowlany określony przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku.

Odnosząc przedstawioną wykładnię do argumentacji Trybunału Konstytucyjnego, skutkującej uznaniem przepisu art. 48 ust. 3 *usm* za niezgodny z przepisem art. 64 ust. 1 Konstytucji pojawia się uzasadniona wątpliwość, czy omawiany przepis art. 48 ust. 1 *usm* nie pozostaje także w sprzeczności z przepisami Konstytucji RP tj. art. 32 ust. 1 i art. 64.

Najemca w sytuacji określonej art. 48 ust. 1 pkt 1 uzyskuje bowiem prawo własności lokalu nieodpłatnie, po spłaceniu tylko zaległości wynikających z tytułu umowy najmu, nie uczestnicząc w żadnym zakresie w kosztach budowy mieszkania. Nie ponosi więc nawet niewielkiej części kosztów przewidzianych w przepisie art. 48 ust. 3 *usm*, których właśnie niska, nieproporcjonalnie, wysokość była jednym z argumentów uzasadniających jego niekonstytucyjność.

Przepis ten zobowiązuje spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia go na najemcę, nie pozostawiając spółdzielni prawa decydowania o rozporządzaniu rzeczą i wyboru osoby nabywcy. W przypadku bezczynności spółdzielni najemca może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. z roszczeniem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniej treści oświadczenia woli (bez względu na to, czy jest członkiem spółdzielni, czy też nie). Art. 48 ust. 1 określa więc osobę, na którą spółdzielnia ma dokonać przeniesienia własności lokalu oraz określa wartość świadczenia przypadającego spółdzielni w zamian za lokal, a zważywszy na to, że najemca ma dokonać spłaty jedynie zaległości wynikających z umowy najmu, nabywa on lokal w zasadzie nieodpłatnie. Spółdzielnia nie otrzymuje w zamian nawet części wartości rynkowej lokalu czy też zwrotu kosztów przeznaczonych na utrzymanie budynku.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, P 16/08 (OTK –A 2008, nr 10, poz. 181, Dz. U. 2008, nr 235, poz. 1617) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „spółdzielnia, jako osoba prawna, korzysta z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw jednostki, w tym zwłaszcza z ochrony własności (art. 64 Konstytucji). Nie ulega bowiem wątpliwości, że majątek spółdzielni stanowi przedmiot własności prywatnej. Ochrona własności spółdzielczej „na zewnątrz”, a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, jest taka sama jak ochrona innych postaci własności prywatnej. Na tle Konstytucji z 1997 roku brak jest bowiem podstaw do różnicowania konstytucyjnego statusu i przyznawanej ochrony w zależności od tego, czy własność (art. 64 Konstytucji) należy do osoby fizycznej, czy osoby prawnej”.

Prawo własności może podlegać ograniczeniom, ale tylko wtedy, gdy spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Regulacja zawarta w art. 48 ust. 1 usm spełnia przesłankę formalną, tj. zachowana została ustawowa forma ograniczenia. Natomiast poważne wątpliwości budzi uzasadnienie merytoryczne podstawy takiej ingerencji w prawo własności.

Osobami uprawnionymi do nabycia własności lokali zgodnie z art. 48 ust. 1 są najemcy lokali. Konstytucja nie daje żadnych podstaw do przyjęcia istnienia po stronie najemcy uprawnienia do nabycia na własność zajmowanego mieszkania. Z istoty rzeczy, ani najem, ani inny tytuł prawny do zajmowania należącego do innej osoby lokalu mieszkalnego, nie stanowi podstawy roszczenia o nabycie go na własność. Zawarcie umowy najmu nie ogranicza kompetencji właściciela do przeniesienia własności wynajętej rzeczy na inną osobę, zwłaszcza że po jego dokonaniu nowy właściciel z mocy prawa staje się stroną nawiązanego przez poprzednika stosunku najmu (art. 678, 692 k.c.).

Skoro Trybunał Konstytucyjny uznał, iż „przepis art. 48 ust. 3 usm w sposób niezwykle głęboki” ingeruje w treść konstytucyjnie chronionego prawa, jakim jest prawo własności (art. 64 Konstytucji), ponieważ praktycznie wyłącza swobodę rozporządzania przez właściciela (spółdzielnię) przedmiotem przysługującego mu prawa, to brak jest podstaw do odmiennej oceny w tym zakresie przepisu art. 48 ust. 1 usm, który jeszcze bardziej ogranicza to prawo, nakazując spółdzielni zbycie jej majątku nieodpłatnie. Jest to ograniczenie jednego z podstawowych uprawnień, składających się na treść prawa własności.

Wskazać też należy, iż w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 czerwca 2010 r. (sygn. II CSK 51/10, Lex nr 654030) Sąd Najwyższy odnosząc się do kwestii wpływu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. na art. 48 usm w zakresie dotyczącym mieszkań nabytych przez spółdzielnie nieodpłatnie, przywołując orzeczenia Sądu Najwyższego wyrażające dopuszczalność nieodpłatnego zbycia ocenił ten pogląd, jako pogląd „akceptujący całkowicie sprzeczne z założeniami powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego obciążenie najemcy jedynie spłatą zadłużenia wynikającego z najmu lokali”. Ponieważ kwestia ta nie była istotna dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej w tej sprawie, Sąd Najwyższy rozpoznający w/w sprawę nie wyraził ostatecznego poglądu w tej kwestii, ale świadczy to niewątpliwie o istnieniu wątpliwości co do zgodności z konstytucją omawianego przepisu. Wątpliwości co do zgodności

z Konstytucją przepisu art. 48 ust 1 u.s.m. powzięły także inne sądy powszechne (vide: pytania prawne zarejestrowane pod sygnaturami: P 16/11 (połączona z P 17/11, P 18/11, P 19/11), P 3/11 (połączona z P 7/11), P 17/10 (połączona z P 22/10, P 30/10, P 34/10), P 21/11, w tym także Sąd Apelacyjny w Lublinie w sprawie (Tp 15/11), którego stanowisko Sąd Apelacyjny rozpoznający tę sprawę w całości podziela.

Uzasadniając zarzut niezgodności zakwestionowanego przepisu z art. 32 ust. 1 Konstytucji, podnieść należy, że przepis ten wyraża zasadę równości wobec prawa. Zasada równości jest określana jako adresowana do organów państwa dyrektywa zakazująca stanowienie norm prawnych dyskryminujących lub uprzywilejowujących pewne osoby przez bezzasadne różnicowanie ich sytuacji prawnej.

Według utrwalonej linii orzeczniczej Trybunału Konstytucyjnego konstytucyjna zasada równości wobec prawa nakazuje identyczne traktowanie wszystkich adresatów określonej normy prawnej, znajdujących się w takiej samej lub w podobnej sytuacji prawnie relewantnej (por. wyroki TK: z 24 lutego 1999 roku, SK 4/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 24, z 17 stycznia 2001 roku, K 5/00, OTK ZU nr 1/2001, poz. 2; z 17 maja 2004 roku, SK 32/03, OTK ZU nr 5/A/2004, poz. 44).

Porównanie sytuacji najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 48 ust. 1 usm z najemcami lokali mieszkalnych, które nie stanowią własności spółdzielni mieszkaniowych wskazuje na to, że ci pierwsi znajdują się w zdecydowanie uprzywilejowanej sytuacji prawnej. Mają bowiem prawo podmiotowe do żądania nieodpłatnego przeniesienia na ich rzecz własności lokalu (po spłaceniu jedynie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu), podczas gdy „pozostali” najemcy takiego uprawnienia nie posiadają. Wskazać bowiem należy, że przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw nie przewidują roszczenia o przeniesienia prawa własności lokalu na najemcę.

Niczym nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej najemców lokali mieszkalnych wynika także z samego przepisu art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 usm, które jest uzależnione od sposobu nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności budynku mieszkalnego, w którym znajdują się dawne mieszkania zakładowe. W razie nabycia przez spółdzielnię budynku odpłatnie – najemca ma obowiązek wpłaty wkładu budowlanego, a w razie nabycia takiego budynku nieodpłatnego – najemca nabywa lokal nieodpłatnie, ma jedynie obowiązek spłaty zadłużenia świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Brak jest konstytucyjnych podstaw do różnicowania pozycji najemców według sposobu nabycia własności przez Spółdzielnię.

Za naruszeniem zasady równości przemawia także nieusprawiedliwione zróżnicowanie sytuacji najemców, którzy działając w oparciu o art. 48 ust. 3 usm w okresie obowiązywania tego przepisu, nabyli własność lokali odpłatnie (pokrywając koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w których znajdują się te lokale) z sytuacją najemców lokali, którzy obecnie w oparciu w art. 48 ust. 1 usm obowiązani są – jak już wyżej wspomniano – jedynie do spłaty zadłużenia świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Powyższe uwagi nasuwają wątpliwości co do zgodności zaskarżonego przepisu z zasadą równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji). Różnicowanie podmiotów jest dopuszczalne, jeżeli kryterium różnicowania pozostaje w związku z wartościami, zasadami oraz normami konstytucyjnymi uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych. Przedstawione wyżej zróżnicowanie sytuacji najemców lokali mieszkalnych, takiego uzasadnienia nie ma. Nie może nim być w szczególności okoliczność, że spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie budynek, w którym znajdują się dawane mieszkania zakładowe.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, istnieją poważne wątpliwości, czy regulacja zawarta w art. 48 ust. 1 usm nie narusza

zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz zasady ochrony własności (art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji), co uzasadniało przedstawienie do rozstrzygnięcia Trybunałowi Konstytucyjnemu sformułowanego pytania prawnego. Odpowiedź Trybunału Konstytucyjnego na postawione pytanie prawne jest niezbędna do rozstrzygnięcia sprawy toczącej się przed Sądem Apelacyjnym w Lublinie.

Z tych względów i na podstawie art. 193 Konstytucji oraz art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. 1997r., Nr 102, poz. 643 ze zm.) Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowił zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym. Jednocześnie Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie w sprawie do czasu rozstrzygnięcia pytania prawnego przez Trybunał Konstytucyjny.



Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Sekretarz sądowy
Aneta Ducek