

Sygn. akt

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2010 roku

Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Glin

Sędziowie: SO Ewa Kowalik (spr.)

SO Ewa Mierzejewska

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Żuchowska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2010 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa D S , A S

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w L

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w L

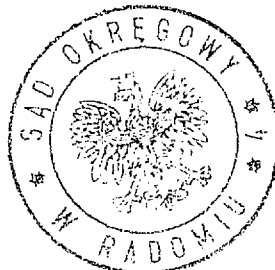
z dnia listopada 2009 roku

sygn. akt

postanawia:

1. zamkniętą rozprawę otworzyć na nowo,
2. na podstawie art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. nr 1997, nr 102, poz.643 ze zmianami) przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu następujące pytanie prawne: „ Czy art.48 ust 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119, poz.1116, z 2004r. nr 19, poz.177 i nr 63, poz.591, z 2005r. nr 72, poz.643, nr 122, poz.1024, nr 167, poz.1398 i nr 260, poz. 2184, z 2006 r. nr 165, poz. 1180, z 2007r. nr 125, poz. 873, z 2008r. nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r.nr 65, poz. 545) jest zgodny z art. 32 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”,
3. odroczyć rozprawę.

Na oryginale
właściwe podpisy



Za zgodności z orzeczeniem
Sąd
2 up. A. Wawer

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia listopada 2009 roku Sąd Rejonowy w L zobowiązał Spółdzielnię Mieszkaniową w L do przeniesienia na rzecz D J syna S i J oraz A M córki S i M małżonków S na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego numer znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości w Z przy ulicy Z , składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni użytkowej m² wraz z prawami związanymi odrębną własnością lokalu, a mianowicie udziałem wynoszącym części w prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem o powierzchni m² objętej księgą wieczystą numer oraz udziałem / w częściach wspólnych budynku i urządzeniach służących wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali takich jak klatki schodowe, piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia węzła ciepłego, dach, zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej w L na rzecz D i A małżonków S złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

D S i Spółdzielnię Mieszkaniową w L łączy umowa najmu spółdzielczego lokalu mieszkalnego numer położonego w L w budynku przy ulicy Z na podstawie przydziału dokonanego przez Z Z S Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L . F S C w S poczyniła nakłady na budowę budynku wielorodzinnego w L i w zamian w jej dyspozycji pozostała część lokali mieszkalnych, a wśród nich lokal objęty przedmiotem sporu. czerwca 2000 roku Syndyk masy upadłości Z Z S Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L - następcy prawnego F S C w S zbył Spółdzielni Mieszkaniowej w L nakłady poczynione na budowę wskazanych lokali mieszkalnych, w tym także lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów za cenę złotych za 1m² jego powierzchni użytkowej.

Lokal mieszkalny numer o powierzchni m² składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, położony w budynku przy Z w L jest

samodzielny. Z wyodrębnieniem jego własności wiąże się udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej w L , dla której prowadzona jest księga wieczysta numer w wysokości / części. Uchwałą z dnia października 2008 roku numer /08 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w L określił wysokość wkładu budowlanego dla tego lokalu mieszkalnego, należnego od powodów na 21.560 złotych, a jego wartość rynkową na 107.800 złotych. Prawomocnym wyrokiem z marca 2009 roku w sprawie Sąd Rejonowy ustalił, że D S nie jest zobowiązany wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w L do zapłaty kwoty wyższej niż 920 złotych z tytułu tego wkładu budowlanego. Suma ta stanowiła zwaloryzowaną cenę nabycia nakładów na lokal zajmowany przez powodów. Wartość nabycia nakładów odniesiono do wartości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w II kwartale 2000 i 2008 roku. D i A małżonkowie S wpłacili tę kwotę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w L , nie posiadają też jakichkolwiek zaległych zobowiązań z tytułu najmu rzeczzonego lokalu mieszkalnego. Sąd Rejonowy odwołując się do stanowiska Sądu drugiej instancji wyrażonego w sprawie uznał, że w rozumieniu treści przepisu art.48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z2003 roku nr119,poz.1116 ze zmianami) chodzi również o odpłatne nabycie nakładów mimo literalnego brzmienia tegoż przepisu. Bez znaczenia pozostaje zatem czy nabycie dotyczyło całego budynku czy jego części. Inna interpretacja klóciłaby się z ratio legis powołanego przepisu. Z Z S Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L była państwową osobą prawną, od której Spółdzielnia Mieszkaniowa w L nabyła nakłady na lokal wynajmowany przez powodów. Bezskuteczne okazało się pisemne żądanie przeniesienia prawa do tego lokalu na rzecz powodów wystosowane przez nich wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w L . Sąd Rejonowy nie dopatrył się niezgodności art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z ustawą zasadniczą i dlatego też oddalił wniosek pozwanej Spółdzielni o zwrócenie się w tym względzie do Trybunału Konstytucyjnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji regulacja art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uwzględnia interesy spółdzielni mieszkaniowych nakazując przyjąć za wartość wkładu zwaloryzowaną cenę nabycia budynku, przewidując mechanizm „przekształcenia po kosztach”, przy jednoczesnym uwzględnieniu interesów najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Regulacja art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zachowała ekwiwalentność, której zabrakło w części przepisów tej ustawy będących przedmiotem badania Trybunału Konstytucyjnego

w wyroku z 17 grudnia 2008 roku w sprawie P16/08. W tym przypadku nie doszło do arbitralnego wkroczenia w istotę prawa własności przez nieekwiwalentne uwłaszczenie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art.98§1k.p.c. oraz §6pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W apelacji od tego wyroku Spółdzielnia Mieszkaniowa w L zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art.2, 64 ust2 i 3 w związku z art.21 ust2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 48 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art.3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawa spółdzielczego i art.5k.c.i dlatego też domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W ocenie skarżącej art.48ust1 i 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi przykład niedopuszczalnej ingerencji ustawodawcy w prawo własności majątku spółdzielni, będącego prywatną własnością jej członków. Nadto skarżący podnieśli, że zaskarżone rozstrzygnięcie narusza zasady współżycia społecznego, stawiając w uprzywilejowanej pozycji osoby niebędące członkami spółdzielni, umożliwiając im nabycie własności mieszkania za cenę odpowiadającą wartości 1m² lokalu podczas gdy członkowie spółdzielni w analogicznej sytuacji byłoby zobowiązani do pokrycia wkładu budowlanego w pełnej wysokości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Roszczenie objęte przedmiotem sporu w niniejszej sprawie dotyczące lokalu mieszkalnego numer o powierzchni użytkowej m² zlokalizowanego w budynku mieszkalnym w L przy ulicy Z , pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w L oparto na treści art. 48ust1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku nr119,poz.1116 ze zmianami). Najem tegoż lokalu przez D S wynikał pierwotnie z przydziału mieszkania zakładowego dokonanego sierpnia 1992 roku na rzecz najemcy przez pracodawcę Z Z S Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L (k.6 akt Sądu Rejonowego w L). Jedyнным udziałowcem Z Z S Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L były Z S Spółka Akcyjna w S , w którą to przekształciło się po 1990 roku

przedsiębiorstwo państwowe –F S C w S

Następnie po zawarciu czerwca 2000 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w L a Syndykami masy upadłości Z Z S Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L umowy zbycia nakładów poniesionych przez F S C w L na 35 lokali mieszkalnych w budynku przy Z w L prawa wynajmującego rzeczzonego lokalu mieszkalnego numer przeszły na Spółdzielnię Mieszkaniową w L. Najemcami tegoż lokalu pozostali D i A małżonkowie S, którzy uiścili na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w L kwotę 920 złotych tytułem wkładu budowlanego związanego z posiadaniem lokalem mieszkalnym (k.6). Uchwałą /08 z października 2008 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w L określił wkład budowlany lokalu mieszkalnego numer zajmowanego przez powoda na kwotę 21.560 złotych, stanowiącą 20% jego rynkowej wartości oszacowanej na 107.800 złotych przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu na 22 października 2008 roku (k.5 powołanych już akt - uchwała /08, k.32-66 akt - operat szacunkowy). Jednak prawomocnym wyrokiem z dnia marca 2009 roku Sądu Rejonowego w L w sprawie ustalono, że D S nie jest zobowiązany wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w L do zapłaty z tytułu wkładu budowlanego lokalu numer o powierzchni użytkowej m² w budynku przy Z w L określonego w uchwale Zarządu Spółdzielni /08 z października 2008 roku ponad 920 złotych. Sady obu instancji (wyrokiem z dnia lipca 2009 roku Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej w L od wyroku Sądu Rejonowego w L z dnia marca 2009 roku) uznały wówczas, że skoro Spółdzielnia Mieszkaniowa w L zapłaciła Syndykowi masy upadłości Z Z S Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L złotych przy przyjęciu ceny złotych za 1m² to w myśl zasady z treści art.48ust1 pkt2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wkład budowlany nie powinien być wyższy niż 920 złotych (wzięto pod uwagę użytkową powierzchnię zajmowanego przez najemcę mieszkania i zwaloryzowaną cenę nabycia tegoż lokalu odniesioną do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia z 2000 i 2008 roku).

Zdaniem Sądu Okręgowego przesłanka spełnienia roszczenia o przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego przewidziana w art. 48 ust1 pkt.2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla najemcy, a w ust. 2 tegoż przepisu również dla osoby bliskiej w stosunku do najemcy narusza wyrażoną w art.32 ust1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasadę równości wobec prawa, doprowadzając do nieuprawnionego faworyzowania najemców w stosunku do pozostałych osób ubiegających się o nabycie odrębnej własności lokalu

spółdzielni. Zgodnie z art. 48 ust1 pkt2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych warunkiem zawarcia przez spółdzielnię mieszkaniową z najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w jej zasobach jest wpłata wkładu budowlanego odpowiadającego proporcji wyznaczonej wniesioną przez spółdzielnię ceną nabycia budynku oraz powierzchnią użytkową danego lokalu a jego wysokością odpowiednio zwaloryzowaną, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Mimo, że najemca w żaden sposób nie partycypował w kosztach powstania zajmowanego lokalu mieszkalnego, a czynił to poprzednik jego pracodawcy to do nabycia przez niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego wystarczające okazuje się uiszczenie wkładu budowlanego w wysokości 920 złotych, a więc w żaden sposób nieadekwatnej do rynkowej wartości lokalu, wynoszącej według stanu na październik 2008 roku 107.800 złotych (operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego T M z października 2008 roku). Określony we wskazany sposób wkład budowlany stanowi zaledwie 0,85% rzeczywistej rynkowej wartości lokalu. Jest to dyskryminujące wobec członków spółdzielni mieszkaniowej ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na których ciąży obowiązek wniesienia wkładu budowlanego według zasad określonych w statucie i umowie zawartej ze spółdzielnią w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal (art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) jak też w stosunku do członków spółdzielni lub osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dysponujących na podstawie art.17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczeniem o przeniesienie własności lokalu na swoją rzecz po uprzednim uiszczeniu zobowiązań związanych z budową, odpowiadających niewniesionej części wkładu budowlanego i opłat dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dane lokale. W okolicznościach niniejszej sprawy nie bez znaczenia pozostaje również to, że w budynku mieszkalnym pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w L posadowionym w L przy ulicy Z wyodrębniono łącznie 60 lokali mieszkalnych (k.13-24 – uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w L z października 2007 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości wspólnej przy Z), z czego 35 stanowią dawne lokale zakładowe. Około 20 najemców tych dawnych lokali zakładowych przystąpiło do Spółdzielni Mieszkaniowej w L uzyskując do zajmowanych lokali mieszkalnych najpierw spółdzielcze prawo, które następnie zostało przekształcone w odrębną własność po uiszczeniu przez tych członków wkładów budowlanych, których wysokość odpowiadała 10-15% rynkowej wartości zajmowanych przez nich lokali. Aktualnie do Sądu Okręgowego w Radomiu wpłynęło z apelacjami sześć innych spraw, w których

powodowie (, , , ,)
jako najemcy, a w jednym przypadku jako osoba bliska najemcy domagają się przeniesienia na ich rzecz przez Spółdzielnię Mieszkaniową w L własności lokali po uiszczeniu wkładu budowlanego określonego na podstawie kwestionowanego przepisu art.48ust1pk2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z konstytucyjnej gwarancji równości wynika, że wszyscy adresaci norm prawnych, charakteryzujący się daną cechą wspólną, powinni być traktowani według jednakowej miary, bez różnicowań zarówno dyskryminujących jak i faworyzujących. Cechą wspólną wymienionych podmiotów jest ubieganie się o uzyskanie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Według Sądu Okręgowego różnicowanie tych podmiotów prawa charakteryzujących się opisaną istotną cechą wspólną nie jest uzasadnione, ponieważ nie przemawiają za takim różnicowaniem żadne ważne cele społeczne ani też cele gospodarcze. Istotny przy tym pozostaje cel całej regulacji jaką objęta jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Otóż w myśl art.1 ust1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Z treści art.1 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika również możliwość wynajmowania przez spółdzielnię mieszkaniową zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych członkom oraz osobom trzecim na zasadach przewidzianych w statucie. W przedstawionych okolicznościach nie było powodów by w sposób odmienny od pozostałych podmiotów uprawnionych do nabycia odrębnej własności lokali zostali potraktowani w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych najemcy lokali pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 roku w sprawie K64/07 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art.48ust3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z2003 roku nr119, poz.1116, z 2004 roku nr19,poz.177 i nr63,poz.591, z 2005 roku nr72,poz.643, nr122,poz.1024, nr167,poz.1398, nr260, poz.2184, nr165, poz.1180, z 2007 nr125,poz.873, z 2008 roku nr235,poz.1617 oraz z 2009 roku nr65,poz.545) jest niezgodny z art.64 ust1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W myśl wskazanego przepisu, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej nieodpłatnie to spoczywał na niej obowiązek przeniesienia własności takiego lokalu na najemcę na jego wniosek, tylko w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrycie kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych

przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajdował się lokal. Dla nieodpłatnego otrzymania mieszkania przez najemcę wystarczające było otrzymanie przez spółdzielnię mieszkaniową w przeszłości darowizny w postaci budynku mieszkalnego lub pojedynczego mieszkania. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego w takim przypadku konieczne było objęcie własności spółdzielczej ochroną przysługującą innym postaciom własności prywatnej, chodziło bowiem o ochronę w stosunku do osób trzecich i państwa, a nie w relacji do spółdzielców. Objęty kontrolą Trybunału Konstytucyjnego przepis stanowił ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znalazło dostatecznego uzasadnienia i nie spełniło konstytucyjnych warunków ograniczeń o tak daleko idącym zakresie. Założenie, że najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię – mieszkaniem zakładowym- 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 członków. W konsekwencji Trybunał Konstytucyjny uznał, że objęty kontrolą przepis stanowił nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą. We wskazanym kontekście Trybunał Konstytucyjny podtrzymał utrwalone w orzecznictwie stanowisko, że niemożliwość rozporządzania (dysponowania) przedmiotem własności jest jednym z najważniejszych i fundamentalnych elementów prawa własności. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego art.48ust3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w trojaki sposób ograniczył 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 przepisie tym określono osobę, 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. W rezultacie pozbawiono spółdzielnię mieszkaniową 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 bardziej istotne- ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Doprowadziło to zdaniem Trybunału Konstytucyjnego do naruszenia prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa

własności. Tak daleko posunięta ingerencja we własność prywatną w ocenie Trybunału Konstytucyjnego nie znalazła należytego uzasadnienia. Nieodpłatne nabycie mieszkań należących do państwowych jednostek organizacyjnych nie stanowiła dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Zgodnie z wyrażoną w art. 64ust2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasadą równej ochrony dla wszystkich własność spółdzielcza nie może być traktowana gorzej niż własność przysługująca indywidualnym osobom prawnym. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego majątku spółdzielni mieszkaniowej, będącego prywatną własnością jej członków nie można traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, wobec którego to majątku ustawodawcy przysługiwały dalej idące możliwości ingerencji. Państwo nie może tworzyć preferencji w nabyciu własności obciążając jednocześnie podmioty „niepaństwowe”, których prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie. Trybunał Konstytucyjny uznał, że nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności pozostało założenie, że uzyskane nieodpłatnie prawo może usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku spółdzielni i spółdzielców. W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło. Ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, gdy na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba- najemca dysponujący tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy, niż jej właściciel. Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada bowiem konieczność stworzenia podstaw swoistego zaufania i pewności tego prawa. Jeżeli własność nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę, można łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie może spełniać swojej konstytucyjnej funkcji.

Zdaniem Sądu Okręgowego wskazane przez Trybunał Konstytucyjny argumenty świadczące o niezgodności z art.64ust1 Konstytucji Rzeczypospolitej przepisu art.48ust3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przemawiają za tym, że niezgodne z art.64 ust1 Konstytucji Rzeczypospolitej są również przepisy art.48ust1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odmiennosc regulacji art.48 ust3 i art.48 ust1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprowadza się wyłącznie do kwestii odpłatności. Z tym, że w okolicznościach niniejszej sprawy mimo odpłatnego przejęcia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w L trzydziestu pięciu lokali mieszkalnych od Syndyka masy upadłości Z Z S Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L to i tak najemca uzyskuje prawo

własności lokalu za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Zatem określony przez ustawodawcę sposób odpłatności także stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności należne spółdzielni mieszkaniowej. Reasumując regulacja zawarta w treści przepisów art.48ust1i2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tak samo jak regulacja przepisu art.48ust3 tej ustawy pozbawiła spółdzielnię mieszkaniową swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, odebrała jej wpływ na to komu przypadnie własność lokalu, wreszcie ograniczyła możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Poza wszelką wątpliwością doprowadziło to do naruszenia prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności.

W przedstawionych okolicznościach faktycznych i prawnych nie budziło wątpliwości, że zgodne z prawem końcowe rozstrzygnięcie niniejszej sprawy bezpośrednio zależy od stwierdzenia czy stanowiący podstawę roszczenia najemców lub ich następców prawnych przepis art.48ust1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z art.32 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej.

Dlatego też na zasadzie art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 roku o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U.nr102,poz.643 ze zmianami) Sąd Okręgowy przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne jak wyżej.

Na oryginale
właściwe podpisy



Z...
Sąd...
2 up. A. Warcho