Kancelaria Radcy Prawnego Kamagraf Kamila Morawiec
ul. Powsińska 74 e/502-903 Warszawa tel. 605 051 037; +48 22 822 56 71;
e-mail: kamagraf@kamagraf.pl; www.kamagraf.pl

Warszawa, dnia 7 czerwca 2012 r.

Trybunał Konstytucyjny

Al. Szucha 12a

00-918 Warszawa

Skarżący: S K

zam.

Reprezentowany przez radcę prawnego

Kamilę Agnieszkę Morawiec

Ul. Powsińska 74e/5

02-903 Warszawa

SKARGA KONSTYTUCYJNA

PRZEDMIOT SKARGI

Zaskarżone akty normatywne:

(1) art. 17 z indeksem ^{10} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; dalej „USM") w brzmieniu: „W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia

24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej."

(2) 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.; dalej: „UWL") 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 zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483), w brzmieniu : art. 64 ust. 2 – „Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo do dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej."; art. 31 ust. 3 – „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:

(1) Wyrok Sądu Rejonowego w W z dnia lutego 2010 r., sygn. akt

(2) Wyrok Sądu Okręgowego W z dnia lipca 2011 r., sygn. akt

Podmiotowe prawo lub wolności o charakterze konstytucyjnym, których naruszenie skarżący łączy z wydaniem powyższych wyroków: prawo do ochrony praw majątkowych zapisane w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Wyrok Sądu Rejonowego w W z dnia lutego 2010 r., utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego W z dnia lipca 2011 r. powoduje naruszenie przysługującego skarżącemu prawa do ochrony prawa majątkowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które gwarantuje mu Konstytucja RP. Wyrok ten prowadzi bowiem do sprzedaży lokalu, w którym zamieszkuje skarżący pomimo, że nie jest to konieczne do ochrony praw spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia mieszkaniowa dysponuje bowiem innymi środkami zaspokojenia swoich roszczeń. W związku z powyższym, sprzedaż lokalu w drodze art. 17^{10} USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL, w ocenie skarżącego narusza istotę jego prawa do ochrony prawa majątkowego.

STAN FAKTYCZNY

Skarżący został pozwany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w W , która domagała się nakazania sprzedaży przysługującego pozwanemu S K własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr położonego w W , przy ul. B , należącego do zasobu mieszkaniowego Spółdzielni, w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Powódka dowodziła, że pozwany zaprzestał regulowania opłat eksploatacyjnych i innych powinności finansowych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz, że odstąpił on od spłaty kredytu zaciągniętego na budowę jego mieszkania.

W związku z zaleganiem przez pozwanego z płatnościami za lokal, prowadzonych było w sądach kilka postępowań, które zakończyły się wyrokami zasądzającymi od niego na rzecz powódki kwoty rzędu kilkunastu i kilkudziesięciu tysięcy złotych.

W konsekwencji w dniu listopada 2009 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę upoważniającą Zarząd do wystąpienia do Sądu o nakazanie sprzedaży lokalu pozwanego.

Sąd Rejonowy w W , uwzględniając powództwo, w wyroku z dnia lutego 2010 r. nakazał sprzedaż w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości przysługującego S K spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr położonego w W przy ul. B należącego do zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej w W (sygn. akt).

O powyższego wyroku pozwany wniósł apelację do Sądu Okręgowego w W , który w wyroku z dnia lipca 2011 r. oddalił apelację (sygn. akt).

Orzeczenie to jest prawomocne, kończy postępowanie w sprawie i nie przysługuje od niego środek odwoławczy, natomiast regulacja prawna będąca przedmiotem niniejszej skargi konstytucyjnej, tj. przepis art. 17 z indeksem 10 USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL stanowi podstawę niekorzystnego dla pozwanego rozstrzygnięcia.

UZASADNIENIE

Zagadnienie dotyczące zgodności z Konstytucją RP wskazanych przez skarżącego art. 16 ust. 1 UWL było już przedmiotem postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

Postanowieniem z 14 kwietnia 2010 r., Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny sygn. akt , zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym, czy art. 16 ust. 1 UWL zakresie, w jakim przewiduje uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.; dalej: k.p.c.) o egzekucji z nieruchomości z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Pismem z dnia 6 lipca 2012 r. stanowisko w powyższej sprawie zajął także Prokurator Generalny.

Trybunał Konstytucyjny postanowieniem z dnia 21 września 2010 r. sygn. akt P 21/10 umorzył postępowanie w sprawie z uwagi na cofnięcie powyższego pytania prawnego przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu.

Skarżący podtrzymuje jednak przedstawione przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu wątpliwości co do zgodności z Konstytucją art. 16 ust. UWL, a w konsekwencji art. 17^{10} USM oraz stanowisko Prokuratora Generalnego. W ocenie skarżącego wątpliwości te są zasadne, a w związku z powyższym przytacza je wprost w powiązaniu z art. 17^{10} USM.

Przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 17^{10} USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL nosi znamiona zbędnego i nadmiernie uciążliwego ograniczenia w sferze ochrony majątkowego ograniczonego prawa rzeczowego –

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepis ten ma charakter wyjątkowy: nadaje spółdzielni mieszkaniowej nadzwyczajne prawo, z którego nie korzystają inni wierzyciele, a mianowicie prawo do uzyskania orzeczenia sądowego uprawniającego do sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego. Dokonywana na jego podstawie ingerencja w konstytucyjnie chronione prawa majątkowe nie jest uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, lecz ma na celu zaspokojenie roszczeń spółdzielni mieszkaniowej związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Ingerencja ta jest nadmierna i sprzeczna z zasadą proporcjonalności. Przepis art. 17^{10} USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL zmierza do ochrony praw majątkowych spółdzielni poprzez pozbawienie osoby korzystającej z lokalu jej prawa w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal tej osoby oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Tak daleko idąca sankcja nie jest jednak adekwatna do stopnia naruszenia przez uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wobec spółdzielni, której prawa są doskonale chronione poprzez przyznanie spółdzielni legitymacji procesowej do wytoczenia przeciwko zalegającemu z opłatami powództwa o zapłatę, uzyskanie tytułu wykonawczego a następnie przeprowadzenia egzekucji.

Zawsze istnieje bowiem ryzyko, że sprzedaż lokalu na podstawie art. 17^{10} USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL nie doprowadzi do zaspokojenia wierzyciela tj. spółdzielni mieszkaniowej. W sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyska tytułu wykonawczego przeciwko uprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wówczas cena uzyskana w toku licytacji zostanie przekazana właścicielowi lokali i może się zdarzyć, że

spółdzielnia w dalszym ciągu pozostanie niezaspokojona. W związku z powyższym wyrok uzyskany na podstawie zaskarżonych przepisów nie doprowadzi do ochrony praw majątkowych spółdzielni, zaś jego jedyną konsekwencją będzie pozbawienie uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego mu prawa rzeczowego. Cena uzyskana z licytacji wcale bowiem nie musi odpowiadać cenie rynkowej, ponieważ w przypadku konieczności ogłoszenia drugiej licytacji (art. 983 kpc) lokal może zostać sprzedany za 2/3 jego rzeczywistej ceny. W takiej sytuacji pozwany podstawie art. 17^{10} USM w zw. z art. 16 ust. 1 UWL będzie stratny, spółdzielnia pozostanie niezaspokojona, a jedynym wygranym będzie nabywca lokalu w drodze licytacji.

Warto nadmienić, że w toku postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym wszczętym w związku ze ww. skargą Sądu Rejonowego w Grudziądzu, w kwestii przymusowej sprzedaży lokalu w trybie art. 16 ust. 1 UWL stanowisko zajął także Prokurator Generalny, który w piśmie z 6 lipca 2010 r. także zauważał niezgodność art. 16 ust. 1 UWL z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Co istotne, w swoim piśmie Prokurator Generalny wskazał także na przepis art. 17^{10} USM jako analogiczny do art. 16 ust. 1 UWL co potwierdza tezę, że ewentualne orzeczenie o niekonstytucyjności art. 16 ust. 1 UWL należałoby odnosić także do przepisu art. 17^{10} USM.

Wg Prokuratora Generalnego, analiza przepisów zaskarżonej ustawy tj. UWL 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 bowiem z roszczenia o przymusową sprzedaż może być – ale nie musi – poprzedzone bezskuteczną egzekucją zaległych opłat. Można by zatem poczynić

założenie, że przymusowa sprzedaż lokalu ma służyć innemu celowi niż zaspokojenie wierzyciela, który dysponuje inną procedurą prawną służącą bezpośrednio wyegzekwowaniu tej należności. Jak podnosił Prokurator Generalny, proces legislacyjny zaskarżonej ustawy, tj. UWL wskazywał na to, że celem tym nie jest wykluczenie właściciela lokalu ze wspólnoty (co odnieść należy także do spółdzielni), lecz skuteczna egzekucja zaległych opłat z ceny uzyskanej w drodze licytacji lokalu, tj. z pominięciem innych sposobów egzekucji. Zasadność tych twierdzeń może wynikać także ze Sprawozdania stenograficznego z 23. posiedzenia Senatu III kadencji 1 czerwca 1994 r.).

Prokurator Generalny podnosił, że przymusowa sprzedaż lokalu może dotyczyć dwóch grup posiadaczy lokalu – osób wykraczających przeciwko porządkowi domowemu (również utrudniającym pozostałym właścicielom korzystanie z ich lokali) oraz osób długotrwale zalegających z zapłatą należnych opłat. Prawo do przymusowej sprzedaży lokalu przysługuje w obu tych przypadkach co należy ocenić jako jednakowe potraktowanie różnych podmiotów, sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości.

W ocenie Prokuratora Generalnego, w zaskarżonej ustawie przekroczone zostały właściwe proporcje między stopniem ingerencji w prawo własności (prawo majątkowe), a rangą interesu publicznego, który ma podlegać ochronie (interesu osób, o których mowa w art. 31 ust. 3 Konstytucji., którym może być zarówno spółdzielnia jak i wspólnota mieszkaniowa). Prokurator Generalny zwrócił uwagę na orzecznictwo Sądu Najwyższego (postanowienie z 10 grudnia 2004 r., sygn. akt III CK 55/04, OSNC nr 12/2005, poz. 212; uchwała z 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07, OSNC nr 7-8/2008, poz. 69), z którego wynika, że celem żądania sprzedaży lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 UWL może być nie tylko egzekucja

świadczeń z tytułu zaległych opłata, lecz także własny interes majątkowy wspólnoty mieszkaniowej.

Prokurator Generalny oceniał przymusową sprzedaż lokalu jako nadmiernie dolegliwą. W jego opinii środek ten nie jest niezbędny dla ochrony majątkowej poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej gdyż dochodzenie zaległych opłat może odbywać się na zasadach ogólnych lub w postępowaniu upominawczym, o czym stanowi wprost art. 15 ust. 2 UWL. Prokurator Generalny wskazał na to, że skorzystanie ze sprzedaży przymusowej bezpośrednio prowadzi tylko do wykluczenia dłużnika ze wspólnoty, a dla zaspokojenia swoich roszczeń wspólnota i tak musi uczestniczyć w dalszym postępowaniu egzekucyjnym.

Nieproporcjonalność zaskarżonego środka (przymusowej sprzedaży lokalu) Prokurator Generalny zauważał także na tle przepisów postępowania egzekucyjnego, tj. art. 799 kpc, który nakazuje taki sposób egzekucji, który byłby najmniej uciążliwy dla dłużnika. Natomiast w sytuacji gdy sam ustawodawca wyznacza sposób egzekucji (przymusową sprzedaż lokalu), dłużnik nie ma możliwości domagania się od wierzyciela odszkodowania z tytułu naruszenia tej zasady.

Załączniki:

1) pismo OIRP w sprawie wyznaczenia pełnomocnika z urzędu
2) wyrok Sądu Rejonowego w W z dnia lutego 2010 r.
3) wyrok Sądu Okręgowego W z dnia lipca 2011 r.

Kamila Morawiec
Radca Prawny
WA-7814