



## POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2011 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział XII Cywilny  
w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jarosław Klon

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2011 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M B

przeciwko G Spółdzielni Mieszkaniowej L w Z

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i ustanowienia odrębnej własności lokalu  
postanawia:

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

„Czy przepis artykułu 48 ustęp 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach  
mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami) jest  
zgodny z przepisami art. 2, 32 ust. 1, 64 ust. 1 i 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej  
Polskiej”.



Na oryginale właściwe podpis:  
zgodność z oryginałem stwierdza

SEKRETARZ

WZ

## UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego układu procesowego:

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczy się postępowanie cywilne z powództwa M  
B przeciwko G Spółdzielni Mieszkaniowej L w Z o zobowiązanie /do  
złożenia oświadczenia woli przenoszącego prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w  
Z przy ulicy K wraz z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód M B podał, że jest najemcą tego lokalu,  
który jest własnością pozwanej. W związku z faktem, iż przed przejęciem przez pozwaną - lokal ten  
stanowił mieszkanie zakładowe i własność kopalni – powodowi, na mocy art. 48 ustawy o  
spółdzielniach mieszkaniowych, przysługiwało uprawnienie do pisemnego żądania najemcy do  
przeniesienia własności lokalu. Pismem z dnia listopada 2007 roku powód złożył wniosek o  
przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności budynku i gruntu.  
Pozwana pismem z dnia sierpnia 2009r. poinformowała powoda, iż w związku orzeczeniem  
Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. (sygn. akt K 64/07) uznającym art. 48 ustawy z  
dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych za sprzeczny z art. 64 Konstytucji  
Rzeczypospolitej nie mogą być realizowane przekształcenia mieszkań zakładowych zajmowanych na  
zasadach umowy najmu do czasu wejścia w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwana G Spółdzielnia Mieszkaniowa L w Z, w odpowiedzi na pozew,  
wniosła o przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego co do zgodności przepisu  
art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2, 32, 64 ust. 1,  
art. 75 Konstytucji. W uzasadnieniu wskazała, że w orzeczeniu w sprawie o sygnaturze akt K 64/07  
Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją art. 48 ust. 3 powyższej ustawy.  
Z analizy uzasadnienia orzeczenia pośrednio wynikają wątpliwości co do zgodności z Konstytucją  
art. 48 ust. 1 wskazanej ustawy. Zdaniem pozwanej, od odpowiedzi na pytanie prawne zależy  
rozstrzygnięcie sporu w niniejszej sprawie, co uzasadnia przedstawienie pytania prawnego  
i zawieszenie postępowania.

**Przeprowadzone postępowanie pozwala na dokonanie następujących ustaleń:**

Lokal mieszkalny położony w Z przy ulicy K stanowił mieszkanie zakładowe, zaś powód M B stał się jego najemcą na podstawie umowy najmu z dnia kwietnia 1980 roku zawartej z KWK. W związku z wejściem w życie z dniem 12 listopada 1994r. ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych lokal ten utracił charakter mieszkania zakładowego, ale powód nadal pozostawał jego najemcą a to z uwagi na treść art. 58 ustęp 1 powołanej wyżej ustawy. Natomiast stosownie do treści ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. 119/567/1994) na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zawartej pomiędzy S W Spółką Akcyjną w R a G Spółdzielnią Mieszkaniową L w Z w dniu kwietnia 1999 roku, lokal zajmowany przez powoda został przeniesiony do zasobów pozwanej Spółdzielni (*kserokopia wypisu z aktu notarialnego sporządzonego w dniu kwietnia 1999 roku przez notariusza J D w Kancelarii Notarialnej w R rep. k. 177 – 185 akt spray*).

W dniu lipca 2007r. powód M B złożył w pozwanej Spółdzielni wniosek o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ulicy K. Pismem z dnia listopada 2007 roku pozwana poinformowała powoda o podjętych działaniach w celu realizacji jego roszczenia. (*pismo pozwanej z dnia listopada 2007 roku k.10 akt*) Następnie – po kolejnych wezwaniach powoda – strona pozwana w dniu stycznia 2009 roku poinformowała go, iż koszty związane z przeniesieniem własności lokalu praktycznie nie ma i ma on się zgłosić w celu ustalenia terminu realizacji jego roszczenia. (*Pismo k. 15 akt*). Pismem z dnia sierpnia 2009r. pozwana poinformowała, że w związku z wejściem w życie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. sygn. akr K 64/07 wnioski o przekształcenie prawa do mieszkań zakładowych zajmowanych na zasadach najmu nie mogą być realizowane do czasu wejścia w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Żądanie powoda zostało 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:**

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 spółdzielczemu 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 rządzone 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 jednym (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.

Art. 64 ust. 1 Konstytucji stanowi, iż 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.

Art. 75 ust. 1 Konstytucji natomiast nakłada na władze publiczne obowiązek sprzyjania zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zasada ta nie stanowi jednak gwarancji zapewnienia każdemu obywatelowi prawa własności mieszkania, zwłaszcza z pokrzywdzeniem innych obywateli. Rolę tej zasady należy odczytać w kategoriach socjalnych, które w niniejszej sprawie nie są pierwszoplanowe. Najemca ma bowiem zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, zaś prawo do uwłaszczenia wzmacnia tylko poczucie bezpieczeństwa socjalnego, ale go nie kreuje.

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. Tym samym jest on niezgodny z przepisami art. 2, 32 ust. 1, 64 ust. 1, 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Od odpowiedzi na postawione pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie konkretnej sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygnaturą akt \_\_\_\_\_, zatem na mocy art. 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. z 1997r. Nr 102, poz. 643 z późniejszymi zmianami) orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Jarosław Klon



Na oryginale właściwe podpisy  
zgodność z oryginałem stwierdza  
SEKRETARZ

W2  
*[Handwritten signature]*