

Sygn. akt

POSTANOWIENIE

Dnia 29 sierpnia 2011 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział I Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący SSR del. Katarzyna Banko

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2011 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A M

przeciwko

Spółdzielni Mieszkaniowej

w R

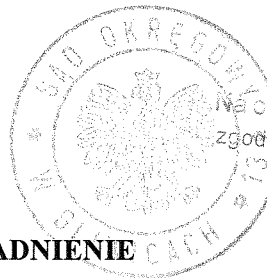
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

postanawia:

- I. 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 pytania 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? ”;

- II. zawiesić postępowanie.



Na oryginalne właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza

SEKRETARZ

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego układu procesowego:

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczy się postępowanie cywilne z powództwa A

M przeciwko

Spółdzielni Mieszkaniowej

w R

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego prawa własności

lokalu mieszkalnego położonego w R

przy ulicy

wraz z udziałem

we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, iż jest związana z pozwaną umową najmu lokalu mieszkalnego położonego w R przy ulicy od maja 2002r.

W dniu lipca 2007r. powódka zwróciła się do pozwanej o przeniesienie na jej rzecz prawa odrębnej własności powyższego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych realizacja wniosku winna nastąpić w terminie trzech

miesiący od dnia wejścia w życie ustawy tj. od 31 lipca 2007r. Powódka wielokrotnie wzywała pozwaną o zrealizowanie wniosku. Pozwana w odpowiedzi podnosiła, iż wnioskowi został nadany

bieg, są kompletowane niezbędne dokumenty, zlecona została inwentaryzacja geodezyjna nieruchomości, w której położony jest lokal. W sierpniu 2009r. pozwana poinformowała powódkę,

iż w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009r. realizacja jej wniosku została wstrzymana z uwagi na brak podstawy prawnej. Następnie wskazała na istnienie luki prawnej

polegającej na braku prawnej możliwości ustalenia ekwiwalentu za przeniesienie własności. W listopadzie 2009r. poinformowała, iż do dnia grudnia 2009r. wyłożony jest do wglądu projekt

uchwały Zarządu pozwanej określającej przedmiot odrębnej własności zajmowanego lokalu. W czerwcu 2010r. powódka po raz kolejny wezwała pozwaną do zawarcia umowy ustanowienia

i przeniesienia własności lokalu, lecz otrzymała pismo pozwanej zawierające odnowę zawarcia takiej umowy.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w R 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 w stanie prawnym po uchyleniu ust. 3 tego artykułu tj. w zakresie w jakim dopuszczalby on przekształcenie najmu w odrębną własność nieodpłatnie oraz przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw w szczególności art. 4 tej ustawy (tzw. noweli grudniowej).

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.

Przeprowadzone postępowanie pozwala na dokonanie następujących ustaleń:

Lokal mieszkalny położony w R przy ulicy w przeszłości był mieszkaniem zakładowym, zaś jego najemcą od dnia sierpnia 1956r. był mąż powódki J M . W związku z wejściem w życie z dniem 12 listopada 1994r. ustawy z dnia 02 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych lokal ten utracił charakter mieszkania zakładowego. Zgodnie z art. 7 powołanej wyżej ustawy J i A małżonkowie M stali się jego współnajemcami bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Na podstawie umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zawartej pomiędzy R Spółką Akcyjną w R a Spółdzielnią Mieszkaniową w R w dniu kwietnia 2000r. lokal zajmowany przez J i A małżonków M został przeniesiony do zasobów pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. J M zmarł w dniu maja 2002r. Powódka zawarła z pozwaną umowę najmu w dniu maja 2002r. (dowód: wypis z aktu notarialnego sporządzonego w dniu kwietnia 2000 r. przez notariusza w Kancelarii Notarialnej w R rep. , umowa najmu z maja 2002 roku wraz z aneksem)

W dniu lipca 2007r. powódka A M złożyła w pozwanej Spółdzielni wniosek o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego położonego w R przy ulicy . W dniu listopada 2009r. Zarząd SM w R podjął Uchwałę Nr /2009 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, w tym lokalu nr położonego w budynku przy ulicy . (wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, odpis Uchwały Nr /2009 Zarządu SM w R)

Pismem z dnia sierpnia 2009r. pozwana Spółdzielnia poinformowała A M , iż w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009r. (sygn. akt K 64/07) uznającym art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych za sprzeczny z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej wstrzymuje czynności związane z przekształceniem własności lokali pozostających w jej zasobach ze względu na brak podstawy prawnej.

Żądanie A M zostało zgłoszone pozwanej w dniu lipca 2007r. tj. 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 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 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.

Postępowanie w rozpoznawanej sprawie zawieszono na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.



Wzrost oryginalne właściwe podpisy
zgodność z oryginałem stwierdza

SEKRETARZ