

Nad: 01.06.2010

Puławy, dnia 1 czerwca 2010 r.

Do

Trybunału Konstytucyjnego

00-816 Warszawa al. J.Ch. Szucha 12 a

Skarżąca: Spółdzielnia Mieszkaniowa P w P ,

reprezentowana przez adwokata Tomasza Ziemskiego,

SKARGA KONSTYTUCYJNA

o stwierdzenie niezgodności art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2003 r. Nr 119 poz. 1116), z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej

W imieniu skarżącej Spółdzielni Mieszkaniowej P w P , której pełnomocnictwo załączam, na podstawie art. 79 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wnoszę o stwierdzenie że:

art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.) w zakresie, w jakim nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek zawarcia z najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej przekazanym spółdzielni mieszkaniowej nieodpłatnie, umowy nieod-

płatnego przeniesienia własności lokalu, po uregulowaniu jedynie zaległości z tytułu czynszu najmu jest niezgodny z art. 64 Konstytucji.

Uzasadnienie

I. Orzeczenia sądów wydane w przedmiotowej sprawie.

Sąd Okręgowy w L wyrokiem z dnia listopada 2008r. sygn.akt: w sprawie z powództwa A R o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej P w P do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 48 dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m. t.j. Dz.U.2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) uwzględnił częściowo powództwo i zobowiązał pozwaną Spółdzielnię do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr w budynku przy ulicy S w P wraz z odpowiednim udziałem we współużytkowaniu wieczystym działek gruntu i wspólnych częściach budynku i urządzeń oraz przeniesieniu nieodpłatnie na rzecz powoda i jego małżonki własności tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami.

W wyniku apelacji pozwanej Spółdzielni od opisanego powyżej wyroku Sąd Apelacyjny w L wyrokiem z dnia lutego 2009r. sygn.akt : zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda od opisanego powyżej wyroku Sądu Apelacyjnego – Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia stycznia 2010 r., w sprawie sygn. akt , doręczonym pełnomocnikowi pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej P w P w dniu 4 marca 2010 r., uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i oddalił apelację pozwanej Spółdzielni od wyroku Sądu Okręgowego w L .

Tym samym prawomocnym stał się wyrok orzekającego w I instancji Sądu Okręgowego w L z dnia listopada 2008 r., sygn. akt zobowiązujący Spółdzielnię do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu prawa własności lokalu na rzecz powoda i jego żony.

W sprawie wyczerpany został przewidziany przez prawo sądowy tok instancji. Załączone wyroki są prawomocne.

II. Rozstrzygnięcie uzasadniające wystąpienie ze skargą konstytucyjną

Utrzymany – wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia ..01.2010r. sygn.akt:

– w mocy wyrok Sądu Okręgowego wydany w I instancji z dnia li-
stopada 2008 r., sygn. akt zobowiązuje Spółdzielnię Mieszkaniową P
, na podstawie art. 48 u.s.m., do złożenia w terminie 1 miesiąca od uprawo-
mocnienia się orzeczenia oświadczenia woli następującej treści :

„Spółdzielnia Mieszkaniowa P w P na podstawie art. 48 u.s.m oraz
na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. „O własności lokali”
Dz.U. z 2000 r. nr. 80, poz. 903 z późn. zm., ustanawia odrębną własność lokalu
mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m2, składającego się z trzech
pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc, położonego na drugim piętrze przy ul. S
w P oraz udziałem wynoszącym / części we
współużytkowaniu wieczystym działek gruntu nr , , – o
łącznej powierzchni ha, dla których Sąd Rejonowy w P prowadzi
KW i wspólnych częściach budynku i urządzeń, nie służących do wyłączne-
go użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz przenosi nieodpłatnie na rzecz A
i Z R własność przedmiotowego lokalu wraz ze związanymi z nimi
prawami.”

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku stwierdził, że traf-
ny jest zarzut wniesionej kasacji naruszenia art. 48 ust. 3 u.s.m., choć z innych
przyczyn niż wskazane w skardze kasacyjnej, mimo uznania przedmiotowej normy
za niezgodną z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej w wyroku z dn. 15.07.2009 r.
sygn. akt K 64/07.

Zdaniem Sądu Najwyższego z analizy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z
dnia 15 lipca 2009 r., wynika, „że art. 48 ust. 1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązu-
jącej art. 48 ust. 3 u.s.m., odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego
nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania
zakładowe.” Odmienne były jednakże przesłanki nabycia własności lokalu przez
najemcę. W wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca
spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz
wnosił wkład budowlany. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, na-

jemca spłacał zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrywał koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Obecnie zaś, zdaniem Sądu Najwyższego w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca jest obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpadła natomiast, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów.

III. Opis stanu faktycznego

Powód A R na mocy umowy nr z 1989 roku zawartej z Z A P w P wstąpił w stosunek najmu lokalu nr , położonego w P przy ul. S , składającego się z 3 pokoi i łazienki o łącznej powierzchni m². Od samego początku w mieszkaniu tym mieszka wspólnie z żoną Z R . Aktem notarialnym z dnia czerwca 1997 roku, pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa P w P nabyła nieodpłatnie od Z A P SA w P własność udziału wynoszącego 1997,90/2060,50 części budynku mieszkalnego i innych urządzeń położonych w P przy ul. S , wraz z prawem w udziale wynoszącym 1997,90/2060,50 części użytkowania wieczystego działek gruntu , i . Dnia lipca 2005 roku powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej na niego prawo własności zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego. Na powyższe pismo powód nie otrzymał odpowiedzi. Pozwana Spółdzielnia pismem z dnia lipca 2006 roku poinformowała mieszkańców o projekcie uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. S w P , który będzie udostępniony do wglądu w siedzibie Spółdzielni, w dniach od 31 lipca 2006 do 23 sierpnia 2006 roku, w godzinach pracy, nadto w piśmie tym poinformowano, że w terminie 14 dni przysługuje prawo do składania wniosków w sprawie zmiany projektu uchwały. Powyższe pismo otrzymał także powód. Uchwała została podjęta przez Zarząd Spółdzielni w dniu października 2006 roku. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik, który określa przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. S w P . Zgodnie z tym

załącznikiem przedmiotem odrębnej własności lokali był m.in. lokal mieszkalny powoda oznaczony jako _____, położony na II piętrze, o powierzchni m², bez pomieszczeń przynależnych, wielkość udziału określona została na _____/2060,5, lokal nie był zadłużony. Uchwała jest prawomocna. Treść powyższej uchwały została doręczona powodowi wraz z pismem pozwanej z dnia 12 grudnia 2006 roku w dniu 14 grudnia 2006 roku.

W piśmie z dnia _____ lipca 2007 roku skierowanym do pozwanej powód oświadczył, że podtrzymuje swój wniosek z dnia _____ lipca 2005 roku i oczekuje jego załatwienia zgodnie z ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku.

W odpowiedzi na powyższe pozwana Spółdzielnia podniosła, że powód winien wpłacić na konto Spółdzielni kwotę 15.630,63 zł i dopiero po wpłaceniu tej kwoty możliwe będzie zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotowego lokalu. Na powyższe pismo powód odpowiedział w dniu _____ października 2007 roku. Powód nie zgodził się z warunkiem pod jakim pozwana chciała przystąpić do aktu, wskazał, że przejęcie budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal nastąpiło nieodpłatnie, a nadto, że regularnie płaci czynsz, w tym również opłaty na remonty. Wskazał również, że nie posiada żadnego zadłużenia względem Spółdzielni, w związku z czym zwraca się ponownie z wnioskiem o wyznaczenie daty zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowego lokalu. Pozwana Spółdzielnia w piśmie z dnia _____ listopada 2007 roku wskazała, że konieczność uiszczenia przez powoda kwoty wskazanej w piśmie z dnia _____ września 2007 roku wynika wprost z art. 48 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Nadto pozwana wskazała, że na poczet tej kwoty zostanie zaliczona kaucja mieszkaniowa zgodnie z art. 48 ust. 4 i 5 wskazanej wyżej ustawy. Powód ze stanowiskiem Spółdzielni nie zgadzał się (pismo z dnia _____ listopada 2007 roku) podnosząc, że przez cały okres najmu opłacał wszystkie należności wynikające z korzystania z przedmiotowego lokalu. Podniósł też, że podany przez pozwaną przepis stanowi podstawę prawną do obciążenia w przypadku, kiedy wnoszone opłaty nie pokrywają kosztów przypadających na dany lokal, a nie otrzymał od pozwanej spółdzielni żadnego wyliczenia, z którego wynikałoby, że wnoszone przez niego opłaty nie pokrywają w całości niezbędnych kosztów utrzymania. W konsekwencji powód wystąpił z powództwem wnosząc o zobowiązanie Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa nieodpłatnie na powoda i jego żonę.

Powyższy stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami postępowania w tej sprawie.

IV. Podstawy skargi konstytucyjnej.

W przedmiotowej sprawie wystąpiły okoliczności uzasadniające twierdzenie, że doszło do ingerencji w chronione przez art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawo własności. Spółdzielni nakazuje się bowiem ustawowo dokonanie rozporządzenia swoim mieniem. Należy podkreślić, iż jest to ingerencja zarówno w prawo własności w sensie formalno-prawnym, jak i w sensie ekonomicznym i gospodarczym. Umniejszenie majątku spółdzielni następuje bowiem na rzecz osób trzecich, które nie są członkami spółdzielni z oczywistym pokrzywdzeniem członków spółdzielni mieszkaniowych.

W postępowaniu w sprawie sygn. akt K 64/07 Trybunał Konstytucyjny uznał, że treść wniosku dotyczy jedynie regulacji, która „nakazuje nieodpłatne przenoszenie przez spółdzielnię własności lokali na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od jednostek państwowych nieodpłatnie”. W świetle obowiązującej przed Trybunałem Konstytucyjnym zasady skargowości, powyższe skutkuje koniecznością objęcia kontrolą tylko art. 48 ust. 3.

Stosując wykładnię gramatyczną przepisu art. 48 ust. 1 Sąd Najwyższy z zastosowaniem zasad intertemporalnych obowiązywania wyroków Trybunału Konstytucyjnego stanął na stanowisku, zgodnie z którym zasady nabywania własności lokali przez najemców w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od jednostek państwowych nieodpłatnie są bardziej korzystne dla Spółdzielni niż rozwiązania zawarte w art. 48 ust. 3 u.s.m. uznanym za niezgodny z Konstytucją RP.

W świetle obowiązującego stanu prawnego, według wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy przeniesienie własności następuje nieodpłatnie, gdyż spłata świadczeń wynikających w umowy najmu nie może być uznana za świadczenie ekwiwalentne.

Należy podkreślić, że zdaniem Trybunału Konstytucyjnego na gruncie rozwiązań przyjętych w treści art. 48 ust. 3, korzystniejszych dla spółdzielni, wystąpiła konieczność objęcia własności spółdzielczej taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej. Chodzi bowiem o sytuację analogiczną do

ochrony własności spółdzielczej „na zewnątrz”, a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, a nie w relacji do spółdzielców.

Bezsprzecznie należy uznać, że art. 48 ust. 1 w obowiązującym obecnie brzmieniu „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” i „stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą”.

Norma art. 48 ust. 1 zastosowana w sprawie _____ przez Sąd Najwyższy ogranicza swobodę rozporządzania przez właściciela lokalem mieszkalnym, najważniejszy i fundamentalny element prawa własności. Spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona została swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności, odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto zobowiązano do przeniesienia własności bez ekwiwalentu, co stanowi naruszenie istoty prawa własności. Tak daleko idąca ingerencja we własność prywatną nie znajduje konstytucyjnego uzasadnienia. Założenie, że uzyskane nieodpłatnie prawo może usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych (spółdzielni i spółdzielców), jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. „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” (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001r. sygn.akt: K 5/01).

Za przyjęciem niniejszej skargi za uzasadnioną przemawia również treść stanowisk zaprezentowanych przez Marszałka Sejmu i Prokuratora Generalnego w sprawie przed Trybunałem Konstytucyjnym sygn. akt: K 64/07.

Zgodnie ze zdaniem zaprezentowanym przez Prokuratora Generalnego art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w opinii Prokuratora Generalnego, jest niezgodny z art. 64 Konstytucji z uwagi na nadmierną ingerencję w prawo własności spółdzielni. Prokurator Generalny przypomniał, że zgodnie z art. 39 ust. 1 tej ustawy, z żądaniem przeniesienia własności lokalu użytkowego może wystąpić najemca tego lokalu, ale m.in. pod warunkiem pełnego poniesienia kosztów budowy tego lokalu. Natomiast zaskarżony przepis stanowi, że prawo to służy aktualnemu najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, a więc osobie, która ani nie jest członkiem spółdzielni, ani nie poniosła w pełni kosztów budowy lokalu. Ponadto zwrócił uwagę, że najemcy, którzy zajmują mieszkania nabyte przez spółdzielnię nieodpłatnie, nabędą ich własność przypuszczalnie na warunkach korzystniejszych niż członkowie spółdzielni, którym przekształcono spółdzielcze prawo do lokalu we własność.

Marszałek Sejmu uznał argumenty grupy posłów przemawiające za niezgodnością art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 Konstytucji za uzasadnione ze względu na arbitralne nakazanie spółdzielni dokonania rozporządzenia swoim mieniem. Dodatkowo umniejszenie majątku spółdzielni następuje na rzecz osób trzecich, które nie są członkami spółdzielni. Marszałek uznał takie rozwiązanie za ingerencję w prawo własności, niesłużącą w żaden sposób zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. Ponadto przewidziane w zaskarżonym przepisie przeniesienie własności lokali mieszkalnych na najemców prowadzi do zmniejszenia majątku spółdzielni oraz jej dochodów z tytułu czynszu za najem, co powoduje pogorszenie sytuacji członków spółdzielni. Marszałek sprzeciwił się poglądom różnicującym własność w zależności od tytułu jej na-bycia.

Powyższe argumenty zachowują pełną aktualność przy założeniu, że w obecnym stanie prawnym spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do przeniesienia własności na rzecz osoby uprawnionej całkowicie nieodpłatnie, a więc na warunkach mniej korzystnych niż uznane przez Trybunał Konstytucyjny za nie spełniające norm konstytucyjnych zasady określone w art. 48 ust. 3 u.s.m.

W przedmiotowej sprawie Sąd Najwyższy pozbawił spółdzielnię mieszkaniową możliwości otrzymania jakiegokolwiek ekwiwalentu z tytułu przeniesienia własności lokalu o znacznej przecież wartości rynkowej.

Zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zdanie 2

Konstytucji), nakazują przyjęcie, że w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Należy bowiem założyć, iż ustawowa ingerencja w prawo własności, niezależnie od tego, czy dokonywana jest w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, czy też w interesie indywidualnym, podlegać powinna do pewnego stopnia jednolitym założeniom.

Odwołać się tu można do stanowiska zajętego przez Trybunał Konstytucyjny w pełnym składzie w wyroku z 12 kwietnia 2000 r., sygn.akt: K. 8/98 (OTK ZU Nr 3/2000, poz. 87), w myśl którego "preferencyjne, nieusprawiedliwione żadnymi obiektywnymi kryteriami, uwłaszczenie grupy osób fizycznych kosztem mienia państwowego i komunalnego oraz przerzucenie ciężaru tego uwłaszczenia na pozostałe podmioty, także będące beneficjentami dobra publicznego, pozostaje w sprzeczności z zasadami demokratycznego państwa prawnego" (s. 413). Co prawda rozstrzygnięcie powyższe dotyczyło przede wszystkim mienia jednostek samorządu terytorialnego, jednak w stosunku do niniejszej indywidualnej skargi konstytucyjnej uzasadniona jest analogia, związana z wprowadzeniem możliwości „uwłaszczenia” osób indywidualnych kosztem majątku należącego do korporacji, którą stanowią członkowie konkretnej spółdzielni mieszkaniowej.

Dopuszczalność preferencyjnego uwłaszczenia, które dotyczy majątku spółdzielni mieszkaniowej, będącego w rozumieniu konstytucji własnością prywatną, w żadnym razie nie może iść dalej niż w przypadku majątku podmiotów publicznoprawnych. Art. 20 Konstytucji w jednoznaczny sposób akcentuje rolę własności prywatnej jako jednej z podstaw ustroju gospodarczego RP, stąd ochrona tej własności nigdy nie powinna być słabsza niż ochrona majątku jednostek samorządu terytorialnego (art. 165 ust. 1 Konstytucji). Stanowisko to oznacza jednocześnie, że wprowadzenie przez państwo preferencji w nabyciu własności przez osoby prywatne nie jest konstytucyjnie wykluczone, ale jego dopuszczalność zależy od spełnienia warunków dotyczących ochrony interesu osoby pozbawianej własności.

Jak wskazywał Trybunał Konstytucyjny w poprzednich wyrokach uzasadnieniem takim nie może być idea prywatyzacji, mająca swoje oparcie w art. 20 Konstytucji. Jak bowiem wynika z samej nazwy, prywatyzacja dotyczyć może wyłącznie mienia, będącego własnością Skarbu Państwa lub innych podmiotów prawa publicznego, ale nie majątku, będącego już w rękach prywatnych. Nie można powoły-

wać się obecnie na potrzebę "redystrybucji" tego majątku, podważałoby to bowiem sens i znaczenie konstytucyjnej gwarancji praw majątkowych przysługujących osobom prywatnym. W treści art. 20 Konstytucji nie można widzieć podstawy do roszczenia o nabycie własności, zwłaszcza bez uwzględnienia praw obecnego właściciela.

Traktowanie przed 1990 r. własności spółdzielczej jako formy własności społecznej oraz liczne w przeszłości formy materialnej pomocy państwa dla spółdzielczości mieszkaniowej nie dają dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Własność spółdzielcza nie może być – zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji i wyrażoną w nim wyraźnie zasadą równej ochrony dla wszystkich – traktowana jako "gorsza" od własności przysługującej indywidualnym osobom fizycznym.

Majątek spółdzielni jest przecież zgodnie z deklaracją zawartą w art. 3 prawa spółdzielczego prywatną własnością osób będących jej członkami, nie można go więc traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, wobec którego – jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 7 maja 2001 r., K. 19/00 – ustawodawcy przysługują dalej idące możliwości ingerencji. Zasada ta dotyczy również stwarzania preferencji w nabyciu własności, Państwo nie może ich tworzyć obciążając jednocześnie podmioty "niepaństwowe", których prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie.

Nie ulega wątpliwości, iż znaczna część budynków, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych powstała dzięki bezzwrotnej pomocy finansowej i materialnej państwa, Trybunał Konstytucyjny w swoich orzeczeniach uznał, że okoliczność ta jednak nie może stanowić podstawy do tak znacznego ograniczenia prawa własności ze strony ustawodawcy. Założenie, że uzyskane zgodnie z prawem świadczenia ze strony Państwa mogą usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych, jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. 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. Stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady równej ochrony własności i innych praw majątkowych.

Idąc dalej w ujęciu art. 48 ust. 1 możliwość nieodpłatnego nabycia własności lokalu mieszkalnego oznacza ingerencję nie tylko w pojmowane formalno-prawnie i

konstytucyjnie prawo własności spółdzielni jako osoby prawnej, ale również ingerencję w pojmowane ekonomicznie mienie ogółu członków spółdzielni na rzecz osób trzecich. Oni również tylko tracą na przeniesieniu własności lokali mieszkalnych na najemców, ponieważ zmniejszeniu ulega majątek spółdzielni oraz jej dochody z tytułu czynszu najmu. Nabycie udziału w budynku z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkania zakładowe następowało dobrowolnie i stanowiło element prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej.

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą różnego rodzaju (art. 1 ust. 6 u.s.m.) i może również nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.). W tych dwóch sytuacjach oczywistym celem jest osiągnięcie zysku. Obecna regulacja, w znaczeniu nadanym jej przez Sąd Najwyższy, stawia pod znakiem zapytania ekonomiczną sensowność działań spółdzielni już po ich dokonaniu, a więc ingeruje w wolność działalności gospodarczej.

Nie sposób jednak wskazać, jaki ważny interes publiczny uzasadnia tak istotną zmianę ekonomicznej strony podjętych wcześniej działań, skoro nabywcami lokali mają być osoby prywatne (najemcy).

IV. Wnioski końcowe

Jak wynika z przedstawionych przez skarżącego podstaw indywidualnej skargi konstytucyjnej, w głównej mierze orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, art. 48 ust. 1 u.s.m. uznać należy za niezgodny z art. 64 Konstytucji.

Zasadniczym powodem tej niezgodności jest to, iż ingerencja we własność prywatną jaką jest również własność należąca do spółdzielni mieszkaniowych jest nadmierna oraz nieproporcjonalna. Spółdzielnia pozbawiana własności pozbawiona zostaje również świadczenia wzajemnego ze strony osoby nabywającej własność, co powoduje, iż należy uznać że doszło do naruszenia istoty prawa własności.

Niezależnie od tego art. 48 ust. 1 u.s.m. narusza zasadę równości wobec prawa, wynikającą z art. 32 Konstytucji. Przewiduje on bowiem uprzywilejowania w nabyciu własności części mienia przysługującego spółdzielniom mieszkaniowym dla osób trzecich (najemców lokali mieszkalnych), w sytuacji, gdy spółdzielnia nabyła własność nieruchomości nieodpłatnie. W tym kontekście uprzywilejowanie to

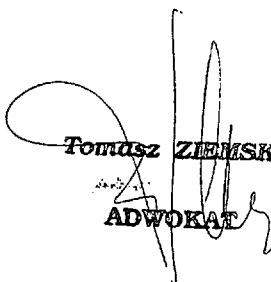
odnosi się do relacji z członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z ewidentnym pokrzywdzeniem tych ostatnich, którzy de facto ponoszą koszty nałożone na nich przez ustawodawcę. Poza tym w sytuacji nieodpłatnego nabycia własności budynku przez spółdzielnię najemcy korzystają z udogodnień jeszcze dalej idących niż najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

Takie zachowanie ustawodawcy, rozporządzającego odrębnym od państwa, prywatnym mieniem posiada znamiona jaskrawo sprzeczne z katalogiem podstawowych zasad gwarancyjnych wyrażonych w Konstytucji RP.

Z tych przyczyn wnoszę jak na wstępie.

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
2. Aktualny odpis z KRS
3. Kopia wyroku Sądu Najwyższego z dnia stycznia 2010r. sygn.akt – doręzonego pełnomocnikowi strony w dniu 4 marca 2010r.
4. Kopia wyroku Sądu Apelacyjnego w L z dnia lutego 2009r. sygn.akt:
5. Kopia wyroku Sądu Okręgowego w L z dnia listopada 2008 r. sygn.akt:
6. Kopie niniejszej skargi wraz z załącznikami – 5 egz.


Tomasz ZIEMSKI
ADWOKAT