



wieczystego gruntu. Jako podstawę prawną wskazali art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 kpc i art. 48 ust. 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w K wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie wskazała, że aktem notarialnym numer z dnia .10.2000 r., na podstawie art. 7 ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, doszło do nieodpłatnego przekazania przez H Spółka Akcyjna w K na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej przy H w K użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności m. in. budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym znajduje się lokal zajmowany przez powodów. Złożyli oni wniosek o przekształcenie prawa najmu w odrębną własność, jednakże pozwana podniosła, że jej zdaniem obecnie nie ma podstawy prawnej do takiego nabycia własności, ponieważ zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009 r. K 64/07, art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji, a utrata jego mocy obowiązującej nastąpiła z dniem 27.07.2009 r. W związku z powyższym w obecnym stanie prawnym, wobec uchylecia przepisu, który regulował przesłanki żądania przeniesienia własności lokalu nabytego przez spółdzielnię nieodpłatnie, nie ma podstawy do realizacji żądań strony powodowej. W szczególności podstawy roszczenia powodów nie może stanowić art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż reguluje on jedynie przesłanki żądania najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Pozwana wniosła także o przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego o następującej treści: „czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego jest zgodny z treścią art. 2, 32 ust. 1 i art. 64 ust. 1, art. 75 ust. 1 Konstytucji”.

Mając na uwadze wskazane okoliczności, Sąd uznał, że:

W toku rozpoznawania sprawy pojawiło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości co do zgodności przepisu art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji, co uzasadnia wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym.

Bezsporne jest, że powodowie zajmują na podstawie umowy najmu z dnia .12.1989 r. lokal mieszkalny, który znajduje się w budynku stanowiącym odrębną nieruchomość, nabytym przez pozwaną wraz z prawem użytkowania wieczystego od przedsiębiorstwa państwowego na podstawie aktu notarialnego rep. z dnia .10.2000 r. Przekazanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, nastąpiło nieodpłatnie, na podstawie art. 7 ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119, poz. 567). Powód złożył w dniu .07.2007 r. wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, a pozwana odmówiła dokonania przekształcenia, z powołaniem na taką argumentację jak w odpowiedzi na pozew.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do samej treści regulacji art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003, nr 119, poz. 1116 j.t.), a także art. 48 ust. 3, który utracił moc obowiązującą z dniem 27.07.2009 r.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy, najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, przysługuje do spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz 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.

Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, zgodnie z art. 48 ust. 3 u.s.m., najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Przepis art. 48 ust. 1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązującej 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. Odmiennie 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 wносił wkład budowlany. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca 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.

Przepis art. 48 ust. 3 ustawy nakazywał więc nieodpłatne przenoszenie przez spółdzielnię własności lokali na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od jednostek państwowych nieodpłatnie, po cenach preferencyjnych. Najemca uzyskiwał więc prawo własności mieszkania za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Ustawodawca wyszedł bowiem z założenia, że fakt, iż spółdzielnia mieszkaniowa otrzymała w przeszłości darowiznę w postaci

budynku mieszkalnego uzasadnia otrzymanie przez najemcę własności lokalu praktycznie nieodpłatnie.

Powyższa regulacja prawna stanowiła przedmiot skargi do Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. K 64/07 orzekł o niezgodności art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, w analizowanym przypadku istniała konieczność objęcia własności spółdzielczej taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej. Kwestionowany przepis stanowił 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 przejściem 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, oznaczała nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. W ocenie Trybunału przepis art. 48 ust. 3 stanowił nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą, i jako taki został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji (tak uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009 r. sygn. K. 64/07 OTK-A 2009/7/110, Dz.U.RP 2009/117/988 ).

Utrata mocy obowiązującej przepisu art. 48 ust. 3 nastąpiła z dniem ogłoszenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Ustaw z dnia 27 lipca 2009 r. Nr 117 poz. 988, w związku z czym możliwe są dwie odmienne interpretacje istniejącego stanu prawnego.

Po pierwsze można przyjąć, że w aktualnym stanie prawnym nie ma podstawy nabycia przez najemcę odrębnej własności lokalu, ponieważ nie obowiązują przepisy regulujące przesłanki nabycia lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie. Przepis art. 48 ust. 1 nie znajduje zastosowania do takiego stanu faktycznego skoro zawiera on przesłanki nabycia lokalu przez najemcę wyłącznie w sytuacji, gdy spółdzielnia budynek, w którym lokal się znajduje został przekazany odpłatnie. W przeciwnym razie doprowadziłoby to do skutku niemożliwego do zaakceptowania z punktu widzenia ochrony interesu właściciela- spółdzielni, tj. do nabycia lokalu przez najemcę, po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, bez jakiegokolwiek ekwiwalentu dla spółdzielni mieszkaniowej za utraconą własność. Argumentem za przyjęciem takiej interpretacji, jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.07.2009 r. sygn. K. 64/07, z którego wynika m.in. możliwość rozporządzania przedmiotem własności jako jeden z najważniejszych i fundamentalnych elementów prawa własności, a także

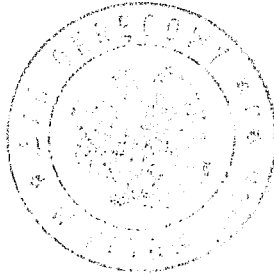
niedopuszczalność tworzenia przez ustawodawcę takich sytuacji, w których na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy (w tym przypadku najemca), niż jej właściciel. W tym kontekście spółdzielnia mieszkaniowa zostaje pozbawiona swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności, nie posiada wpływu na to, komu przypadnie własność lokalu i ma ograniczoną możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Tak daleko idąca ingerencja we własność prywatną, a do takiej należy zaliczyć własność spółdzielczą, nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia.

Możliwy jest również odmienny wariant interpretacyjny, zgodnie z którym po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 ustawy, samodzielną podstawę nabycia przez jego najemcę odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie, stanowi art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przy takiej interpretacji, w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię, najemca jest obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpada natomiast, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów. Zgodnie z tak zastosowaną wykładnią samo usunięcie z obrotu prawnego art. 48 ust. 3 nie pozbawia najemców lokali położonych w budynkach przekazanych spółdzielni nieodpłatnie roszczenia o przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali - roszczenie najemców lokali w budynku przekazanym spółdzielni nieodpłatnie jest bowiem uregulowane w art. 48 ust. 1, zmodyfikowanym przepisem ust. 3. Po usunięciu z obrotu prawnego ust. 3 sytuację prawną tych najemców nadal opisuje ust. 1. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. sygn. akt: IV CSK 292/09, publ. OSNC 2010/6/93, Biul.SN 2010/3/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 listopada 2009 r., I ACa 445/09). Przepis art. 48 ust. 1 ustawy, jako zawierający wszystkie warunki i przesłanki niezbędne do zrealizowania uprawnienia przez najemcę, stanowiłyby więc podstawę do przekształcenia prawa najmu w odrębną własność.

Wobec takiego ujęcia zagadnienia, tj., że podstawę nabycia przez jego najemcę odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku nabytym przez spółdzielnię nieodpłatnie, stanowi art. 48 ust. 1, zachodzi jednak konieczność rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny, czy taka wykładania przepisu 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie, w jakim przyznaje roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, będącego poprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, nie prowadzi do naruszenia konstytucyjnej ochrony własności - w tym przypadku, własności spółdzielczej.

Rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez Trybunał Konstytucyjny ma istotne znaczenie dla niniejszej sprawy, dlatego też Sąd Okręgowy na

podstawie art. 193 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i art. 3 ustawy z dnia 01.08.1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U.Nr 102, poz. 643 ze zm.) orzekł jak w sentencji postanowienia.



Na oryginale właściwe podpisy  
Zgodność z oryginałem stwierdza  
SEKRETARZ

A handwritten signature in black ink, written over the printed text 'SEKRETARZ'.