

**Komunikat prasowy po rozprawie dotyczącej roszczeń najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe o przeniesienie własności zajmowanego lokalu.**

**Regulacja przewidująca możliwość uzyskania przez najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe prawa własności zajmowanych lokali po spłacie wyłącznie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu jest niezgodna z konstytucją.**

20 grudnia 2011r. i 14 lutego 2012 r. Trybunał Konstytucyjny rozpoznawał połączone pytania prawne Sądu Apelacyjnego w Katowicach I Wydział Cywilny, Sądu Okręgowego w Gliwicach Wydział I Cywilny oraz Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy dotyczące roszczeń najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W wyroku z 14 lutego 2012 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1 powołanego przepisu), **jest niezgodny** z art. 64 ust. 1 konstytucji.

**Powyższy przepis we wskazanym zakresie, traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw.** W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie.

Sądy pytające zakwestionowały zgodność z ustawą zasadniczą art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sądy zarzuciły, że przepis ten stanowi nieuzasadnioną i nieznaną oparcia w konstytucji ingerencję w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej.

Trybunał Konstytucyjny ustalił, że proces przekazywania mieszkań zakładowych spółdzielniom mieszkaniowym, uregulowany ustawą z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, miał pierwotnie zostać przeprowadzony w ciągu trzech lat. Jednakże proces nie został zakończony do dnia dzisiejszego, a kilkakrotnie nowelizowane były regulacje stanowiące jego podstawę. W czasie obowiązywania zmieniających się przepisów spółdzielnie mieszkaniowe przejmowały lokale zakładowe o różnym standardzie i statusie prawnym wraz z ich najemcami. Spowodowało to powstanie licznych trudności w ocenie wzajemnych relacji między spółdzielniami a najemcami "przejmowanymi" wraz z budynkiem. Wbrew założeniom ustawy z 1994 r., wielu z najemców dawnych mieszkań zakładowych nie stało się członkami spółdzielni uprawnionymi z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu.

Uchwalona w 2000 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznała najemcom dawnych mieszkań zakładowych roszczenie o przekształcenie prawa najmu lokalu w prawo odrębnej własności. Nowelizacja tej ustawy z 14 czerwca 2007 r. określiła korzystniejsze przesłanki finansowe realizacji roszczeń najemców o przeniesienie własności nieodpłatnie przejętego lokalu. Warunkiem uzyskania tego prawa było pokrycie przez najemcę poniesionych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal (art. 48 ust. 3), a także spłata zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (art. 48 ust. 1 pkt 1), o ile oczywiście

zadłużenie takie istniało. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 r. o sygn. K 64/07, uznał, że art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 ustawy zasadniczej.

Po wydaniu wyroku w sprawie o sygn. K 64/07 zabrakło niezbędnej interwencji legislacyjnej. Na skutek derogowania art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych judykatura przyjęła, że literalne brzmienie art. 48 ust. 1 tej ustawy uzależnia przeniesienie własności lokalu jedynie od spłaty przez najemcę ewentualnego zadłużenia wynikającego z umowy najmu lokalu.

Trybunał uznał, że ingerencja ustawodawcy w prawo własności jest dopuszczalna, jeżeli znajduje usprawiedliwienie w innych wartościach konstytucyjnych i jest proporcjonalna. A zatem wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności na najemcę, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona. Jednakże zaskarżony art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie spełnia tych standardów. Przewidziane w tym przepisie świadczenie najemcy nie może być traktowane jako spełniane w zamian za przeniesienie prawa własności. **Ponoszenie opłat w związku z korzystaniem z mieszkania jest podstawowym obowiązkiem każdego najemcy, wynikającym z umowy najmu lokalu. Uznanie zgodności zaskarżonego przepisu z konstytucją oznaczałoby, że najemcom przysługiwałoby roszczenie o nieodpłatne przeniesienie własności lokalu, co stanowi najdalej idącą formę ingerencji w prawo własności i narusza art. 64 ust. 1 konstytucji.**

Trybunał podkreślił zarazem, że **dopuszczalne jest określanie niższych od cen rynkowych warunków finansowych nabywania własności dawnych mieszkań zakładowych przez tych najemców, którzy w stosunku najmu pozostawali już w chwili nieodpłatnego przejęcia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Przewidziane warunki finansowe muszą jednak spełniać konstytucyjne standardy proporcjonalności.**

Trybunał wzięł pod uwagę fakt, że dotychczasowe następstwa stosowania zaskarżonego przepisu są w znacznej mierze nieodwracalne, w szczególności te związane z licznymi dokonanymi już przekształceniami najmu lokali w prawo własności. **W celu ograniczenia negatywnych skutków wyroku z punktu widzenia zasad bezpieczeństwa prawnego oraz praw najemców Trybunał postanowił, że zaskarżony przepis utraci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Do czasu upływu tego terminu lub wcześniejszej zmiany zakwestionowanego przepisu działaniem ustawodawcy przepis ten nadal będzie obowiązywał.**

Trybunał podkreślił, że podstawowym następstwem wyroku powinna być pilna zmiana zakwestionowanego przepisu z uwzględnieniem wskazanych standardów konstytucyjnych. Dlatego **Trybunał równocześnie kieruje postanowienie sygnalizacyjne do Sejmu w sprawie niezbędności podjęcia stosownych działań legislacyjnych** mających na celu uregulowanie uprawnień najemców dawnych mieszkań zakładowych nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Rozprawie przewodniczył wiceprezes TK Stanisław Biernat, a sprawozdawcą była sędzia TK Maria Gintowt-Jankowicz.

**Wyrok jest ostateczny, a jego [sentencja](#) podlega ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw.**

**W Y R O K**

**w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Warszawa, dnia 14 lutego 2012 r.**

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Stanisław Biernat - przewodniczący

Zbigniew Cieślak

Maria Gintowt-Jankowicz - sprawozdawca

Małgorzata Pyziak-Szafnicka

Marek Zubik,

protokolant: Krzysztof Zalecki,

po rozpoznaniu, z udziałem sądu przedstawiającego pytanie prawne oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniach 20 grudnia 2011 r. oraz 14 lutego 2012 r., połączonych pytań prawnych:

1. Sądu Apelacyjnego w Katowicach I Wydział Cywilny, sygn. akt I ACa 828/09, I ACz 869/09, czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, zezm.) w zakresie, w jakim dotyczy on roszczenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji,
2. Sądu Okręgowego w Gliwicach Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 521/09, czy art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z art. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
3. Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt III Ca 177/10, czy art. 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, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji,
4. Sądu Okręgowego w Katowicach III Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt III Ca 305/10, czy art. 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, jest zgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji,

o r z e k a:

I

**Art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r.

Nr 235, poz.1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz.1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373 oraz z 2011 r. Nr 201, poz. 1180) **w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (pkt 1 powołanego przepisu), jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

**II**

**Przepis wymieniony w części I wyroku, w zakresie tam wskazanym, traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku wDzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.**

Ponadto p o s t a n a w i a:

**na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417, z 2009 r. Nr 56, poz. 459 i Nr 178, poz. 1375, z 2010 r. Nr 182, poz. 1228 i Nr 197, poz. 1307 oraz z 2011 r. Nr 112, poz. 654) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.**

*Stanisław Biernat*

*Zbigniew Cieślak*

*Maria Gintowt-Jankowicz*

*Małgorzata Pyziak-Szafnicka*

*Marek Zubik*