

**Komunikat prasowy po rozprawie dotyczącej roszczenia najemcy o przeniesienie własności dawnego mieszkania zakładowego nabytego odpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową**

**Roszczenie najemcy o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed odpłatnym nabyciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej jest zgodne z konstytucją.**

19 czerwca 2012 r. o godz. 13.00 Trybunał Konstytucyjny rozpoznał pytanie prawne Sądu Okręgowego w Radomiu, Wydział IV Cywilny Odwoławczy, dotyczące roszczenia najemcy o przeniesienie własności dawnego mieszkania zakładowego nabytego odpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) **w zakresie**, w jakim dotyczy żądania najemcy o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed odpłatnym nabyciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, **jest zgodny** z art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust.1 konstytucji. W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie.

Trybunał Konstytucyjny nie podzielił poglądu sądu pytającego dotyczącego naruszenia przez kwestionowany przepis zasady równości. **Wskazane przez sąd pytający podmioty, tj. osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby zawierające ze spółdzielnią mieszkaniową umowę o budowę lokalu oraz najemcy dawnych lokali zakładowych nie są podmiotami podobnymi w rozumieniu art. 32 ust. 1 konstytucji.** O ile wspólne dla wymienionych podmiotów jest to, że przysługuje im roszczenie w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie na nich własności zajmowanych lub dopiero w przyszłości wybudowanych lokali, o tyle sytuacja prawna wymienionych kategorii pomiotów i status lokali, których dotyczy roszczenie, nie są takie same. Wskazane przez sąd podmioty nie tylko mają różny status tj. najemców, członków spółdzielni mieszkaniowej i osób niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej, ale przede wszystkim ubiegają się o ustanowienie prawa własności różnych kategorii lokali, których pochodzenie i sposób finansowania jest odmienny. W konsekwencji **ustawodawca mógł różnie uregulować sytuację prawną tych trzech kategorii podmiotów w odniesieniu do zasad ubiegania się przez nie o ustanowienie odrębnej własności lokali.**

Trybunał Konstytucyjny podzielił pogląd sądu pytającego, że przyznanie najemcy uprawnienia określonego w art. 48 ust. 1 u.s.m. stanowi ingerencję w prawo spółdzielni mieszkaniowej do rozporządzania rzeczą, poprzez pozbawienie spółdzielni swobody podjęcia decyzji co do zachowania przysługującego jej prawa własności do lokalu mieszkalnego i nakaz przeniesienia tego prawa na rzecz określonej osoby. Jednak zgodnie z ustalonym orzecznictwem Trybunału ustawowy nakaz zbycia przedmiotu własności na rzecz określonej osoby może być w pewnych okolicznościach konstytucyjnie dopuszczalny i nie naruszać istoty prawa własności. Dopuszczalność takiego ograniczenia zależy od przyjętych przesłanek dochodzenia przez dany najemcę przyznanego mu roszczenia. **Wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności przez spółdzielnię, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona.** Wymagane jest również uwzględnienie korporacyjnego charakteru spółdzielni, co wyklucza dysponowanie jej własnością z pominięciem organów spółdzielni.

Odmienne niż w sprawach będących przedmiotem orzekania Trybunału w sprawach o sygn. K 64/07 i o sygn. P 17/10, które dotyczyły lokali nabytych przez spółdzielnie nieodpłatnie, dla realizacji roszczenia przysługującego najemcy **ustawodawca przewidział w art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. obowiązek zapłaty przez najemcę określonego przez zarząd spółdzielni wkładu budowlanego w wysokości ustalonej jako koszt nabycia przez spółdzielnię danego lokalu (wyliczonego proporcjonalnie do ceny nabycia zakładowego budynku mieszkalnego), zwaloryzowanego przy uwzględnieniu odpowiedniego miernika waloryzacji**. Ustawodawca nie wskazał konkretnego sposobu dokonywania waloryzacji ceny nabycia dawnego lokalu zakładowego, pozostawiając w tym zakresie wybór organom spółdzielni mieszkaniowej. Waloryzacja powinna uwzględniać wzrost wartości cen nieruchomości.

W konsekwencji wysokość ustalonego wkładu budowlanego zależy od ceny nabycia lokalu przez spółdzielnię i zastosowanego w danym przypadku wskaźnika waloryzacji. **Ustalanie wysokości wkładu budowlanego i wybór odpowiedniego wskaźnika waloryzacji stanowi ustawową kompetencję zarządu spółdzielni**. W niektórych sytuacjach tak ustalony wkład budowlany będzie odpowiadał wartości rynkowej lokalu, zaś w niektórych przypadkach będzie on niższy. W każdym przypadku będzie stanowił jednak świadczenie odpowiadające kosztom nabycia danego lokalu mieszkalnego poniesionym przez spółdzielnię, powiększonym o ustalony przez organy spółdzielni wskaźnik waloryzacji.

Trybunał podtrzymał pogląd wyrażony w dotychczasowym orzecznictwie, że **dopuszczalne jest określenie przez ustawodawcę preferencyjnych warunków finansowych nabywania przez najemców dawnych mieszkań zakładowych własności lokali przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o ile warunki te są racjonalne i obiektywnie uzasadnione**. Po pierwsze, najemcy mieszkań zakładowych w wielu przypadkach przyczyniali się swoim wkładem finansowym i pracą osobistą do wybudowania lokali zakładowych. Po drugie cele, dla których spółdzielnie mieszkaniowe nabywały w całości lub części zakładowe budynki mieszkalne wraz z zajmującymi te budynki najemcami, były podobne do celów, dla których spółdzielnie przejmowały te budynki nieodpłatnie. Z jednej strony chodziło o uwolnienie przedsiębiorstw państwowych od kłopotliwego, kosztownego i najczęściej niemającego nic wspólnego z przedmiotem ich działalności gospodarczej zarządzania zasobami mieszkalnymi, z drugiej zaś o zabezpieczenie interesów dotychczasowych najemców mieszkań. Po trzecie, podobnie jak w przypadku lokali przejmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie, dopuszczalne jest określenie preferencyjnych warunków nabywania własności lokali przez najemców, którzy pozostawali w stosunku najmu mieszkania zakładowego już w chwili nabycia zakładowych budynków mieszkalnych przez spółdzielnię mieszkaniową. Taka sytuacja wystąpiła w sprawie, w której sąd pytający skierował pytanie prawne. W konsekwencji Trybunał Konstytucyjny orzekł, że kwestionowany przepis nie narusza art. 64 ust. 1 konstytucji, gwarantującego ochronę prawa własności.

Rozprawie przewodniczył sędzia TK Andrzej Wróbel, sprawozdawcą był wiceprezes TK Stanisław Biernat.

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

**Komunikat prasowy przed rozprawą dotyczącą roszczenia najemcy o przeniesienie własności dawnego mieszkania zakładowego nabytego odpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową**

**19 czerwca 2012 r. o godz. 13.00 Trybunał Konstytucyjny rozpozna pytanie prawne Sądu Okręgowego w Radomiu, Wydział IV Cywilny Odwoławczy, dotyczące roszczenia najemcy o przeniesienie własności dawnego mieszkania zakładowego nabytego odpłatnie przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.**

Trybunał Konstytucyjny orzeknie w sprawie zgodności art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 32 i art. 64 konstytucji.

Kwestionowane przepisy określają warunki, po spełnieniu których najemca dawnego lokalu zakładowego (lub osoba bliska najemcy) może wystąpić z roszczeniem do spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu. Zaskarżone przepisy przewidują, że najemca jest zobowiązany spłacić zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, a także uiścić wkład budowlany w wysokości ustalonej przez zarząd spółdzielni. W sprawie zawisłej przed sądem, który zadał pytanie, wkład budowlany wyliczony na podstawie kwestionowanych przepisów wyniósł 920 złotych.

Zdaniem sądu pytającego zaskarżone przepisy naruszają wyrażoną w art. 32 konstytucji zasadę równości, doprowadzając do nieuprawnionego faworyzowania najemców lokali w spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do innych osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Sąd wskazał, że ustalona w sprawie wysokość wkładu budowlanego jest nieadekwatna do rynkowej wartości lokalu. W ocenie sądu jest to dyskryminujące wobec członków spółdzielni mieszkaniowych ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na których ciąży obowiązek wniesienia wkładu budowlanego według zasad określonych w statucie i umowie zawartej ze spółdzielnią w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Według sądu zróżnicowanie wymienionych podmiotów charakteryzujących się opisaną istotną cechą wspólną jest nieuzasadnione, ponieważ nie przemawiają za tym żadne ważne cele społeczne ani gospodarcze.

W ocenie sądu zaskarżone przepisy stanowią ponadto ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, w szczególności ograniczają możliwość rozporządzania przedmiotem tego prawa. Wobec tego naruszają art. 64 konstytucji. Sąd podkreślił, że w rozpoznawanej sprawie nabycie własności lokalu przez najemcę następuje za kwotę odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Ponadto kwestionowane przepisy pozbawiają spółdzielnię mieszkaniową swobody podjęcia decyzji o zbyciu przedmiotu własności, wpływu na to komu przypadnie własność lokalu, a także ograniczają możliwość wpływu na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utracony przedmiot własności.

Rozprawie będzie przewodniczył sędzia TK Andrzej Wróbel, sprawozdawcą będzie wiceprezes TK Stanisław Biernat.

Ostatnia zmiana: 06/19/2012 15:59:43