

RCL DPiO 5604-18/15

ANALIZA
WYROKU TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO
Z DNIA 5 LUTEGO 2015 R., SYGN. AKT K 60/13

I. INFORMACJE O ORZECZENIU:

1. Metryka orzeczenia:

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13. Sentencja orzeczenia została ogłoszona w dniu 10 lutego 2015 r. w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej pod poz. 201.

2. Sentencja orzeczenia:

- 1) **art. 3 ust. 1 i 3** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) **w zakresie**, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, **jest niezgodny** z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) **art. 17¹ ust. 6** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych **w zakresie**, w jakim do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, **jest niezgodny** z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji;
- 3) **art. 19 ust. 2** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443) **w zakresie**, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, **jest niezgodny** z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji;
- 4) **art. 26 § 2** ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze **w zakresie**, w jakim **nie przewiduje** prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, **jest niezgodny** z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

3. Utrata mocy obowiązującej niekonstytucyjnej regulacji:

Przepisy art. 3 ust. 1 i 3, art. 17¹ ust. 6 oraz art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, w zakresie wskazanym w sentencji orzeczenia tracą moc powszechnie obowiązującą z dniem wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego, tj. z dniem 10 lutego 2015 r.

Natomiast przepis art. 26 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „ustawą – Prawo spółdzielcze”, w zakresie wskazanym w sentencji orzeczenia został uznany za niezgodny z Konstytucją ze względu na fakt, że nie przewiduje określonej regulacji prawnej. W związku z powyższym, wskutek wejścia w życie wyroku nie nastąpiła utrata mocy obowiązującej tego przepisu, jednakże z tym dniem obalone zostało jego domniemanie konstytucyjności w ww. zakresie.

4. Stan prawny (na gruncie którego wydano orzeczenie):

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jako główny cel działania spółdzielni wskazuje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Katalog podmiotów, które w szczególności mogą ubiegać się o członkostwo w spółdzielni został wskazany w art. 3 ust. 1 i 3 ustawy, zgodnie z którym członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Szczegółowe zasady i tryb przyjmowania członków, wypowiedzenia członkostwa, wykreślenia i wykluczania członków, zgodnie z art. 5 § 1 pkt 5 ustawy – Prawo spółdzielcze, określa statut spółdzielni. Przyznanie danemu podmiotowi statusu członka spółdzielni wiąże się z przyznaniem jemu pewnych praw oraz nałożeniem na niego pewnych obowiązków. Do zasadniczych uprawnień członka spółdzielni należy prawo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub zebraniu grupy członkowskiej oraz prawo wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni. Tak ukształtowane zasady oznaczają, że uzyskanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej stwarza realną możliwość oddziaływania na sposób zarządzania spółdzielnią, co przekłada się na możliwość realnego wpływania na prawa i obowiązki pozostałych członków spółdzielni. W tym miejscu zauważenia jednak wymaga, że prezentowane rozwiązanie, przez ogólnie sformułowaną normę wynikającą z art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwia staranie się o członkostwo podmiotom, które nie posiadają żadnych praw do lokali pozostających w zasobie spółdzielni, a mimo to mogą oni wywierać wpływ na jej funkcjonowanie.

Jednocześnie art. 17¹ ust. 6 ustawy, stanowi, iż spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobiorcy, licytanta. Przytoczony przepis formułuje zatem nakaz, skierowany do spółdzielni mieszkaniowej, odnośnie do przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy oraz licytanta. Nakaz ten nie ma jednak charakteru absolutnego, gdyż uzależnia obowiązek przyjęcia ww. osób od spełnienia dodatkowych przesłanek zawartych w statucie danej spółdzielni. Ponadto ustawodawca przewidział również określenie w statucie spółdzielni ilości i wysokości udziałów, które powinien wnieść każdy kto ubiega się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Powyższe oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowej przyznane zostało de facto prawo do swobodnego kształtowania składu członkowskiego spółdzielni, poprzez przyznanie uprawnienia do odmowy przyjęcia danej osoby w poczet członków spółdzielni. Równocześnie prawa nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobierców, zapisobiorców oraz licytantów zostały ograniczone, gdyż odmowa przyjęcia podmiotów tych w poczet członków spółdzielni skutkuje brakiem możliwości wpływania przez nich w ramach walnego zgromadzenia na zarząd. W tym miejscu przytoczenia wymaga również przepis art. 23 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie, z którym spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Zatem uzależnienie nabycia członkostwa w spółdzielni od spełnienia dodatkowych przesłanek statutowych zostało przewidziane w stosunku do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, natomiast w stosunku do osób dysponujących prawem odrębnej własności lokalu takiego wymagania ustawodawca już nie przewidział.

Kolejną regulacją badaną przez Trybunał Konstytucyjny był art. 19 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący momentu powstania skutecznej ekspektatywy własności lokalu. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokal, tzw. „ekspektatywa odrębnej własności lokalu”, będąca prawem zbywalnym. Jak stanowi art. 19 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Z wspomnianego rozwiązania wynika, że skuteczne

nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu będzie możliwe dopiero po przyjęciu nabywcy w poczet członków spółdzielni, gdyż dopiero z tą chwilą nabywa on roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Warunek członkostwa w spółdzielni nie dotyczy podmiotu, który nabył ekspektatywę odrębnej własności lokalu od członka spółdzielni, a następnie dokonał jej zbycia, nie przystępując do spółdzielni mieszkaniowej. Powyższe oznacza, że podmiot zbywający nabył skutecznie ekspektatywę, chociaż nie miał statusu członka tej spółdzielni. Ustawodawca dopuszcza zatem obrót takimi prawami bez konieczności przystępowania do spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże nabycie ekspektatywy od takiego podmiotu stanie się skuteczne dopiero po przyjęciu nabywcy do spółdzielni mieszkaniowej. Skoro zatem ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna zarówno przez członków spółdzielni, jak i przez podmioty, które dokonują obrotu tym prawem bez uzyskania członkostwa, to warunek przyjęcia w poczet członków spółdzielni może prowadzić w niektórych wypadkach do pozbawienia nabywców tego prawa roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Odmowa przyjęcia przez spółdzielnię w charakterze jej członka nabywcy ekspektatywy odrębnej własności będzie skutkowałą nieważnością zawartej umowy. Nabywca mimo zaangażowania znacznych środków finansowych w celu zakupu prawa majątkowego – ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nie będzie mógł dochodzić ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

Przedmiotem orzekania przez Trybunał Konstytucyjny, w ramach omawianego wyroku, był również przepis art. 26 ustawy – Prawo spółdzielcze, który wskazuje, że udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, przy czym sposób i terminy wypłaty tego udziału określa statut. Jednocześnie na mocy art. 16 § 2 ustawy, byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a tej ustawy nakazującego uwzględnienie przy podziale majątku spółdzielni byłych członków którym do chwili przejścia albo postawienia spółdzielni w stan likwidacji nie wypłacono wszystkich udziałów, w razie podjęcia uchwały o podziale.

Zgodnie z art. 78 – Prawa spółdzielczego, zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez spółdzielnię są fundusz udziałowy (który powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału dochodu ogólnego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach) oraz fundusz zasobowy (który powstaje z wpłat przez członków wpisowego, części dochodu ogólnego wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie lub innych źródeł określonych przepisach). Spółdzielnia może tworzyć także inne własne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach lub statucie. Wniesione wpłaty do

funduszu udziałowego i zasobowego stanowią majątek spółdzielni, który ma służyć zaspokajaniu potrzeb członków spółdzielni. Zgodnie, bowiem z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych celem spółdzielni nie jest osiąganie zysków, lecz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Tym samym dochody spółdzielni nie są wypłacane członkom, tylko przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, wobec czego pomniejszone zostaną wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem jej działalności w roku następnym. Innym rodzajem funduszu, o którym mowa powyżej, jest fundusz remontowy, którego obowiązek utworzenia wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto tego funduszu są nie tylko członkowie spółdzielni, ale także właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy). Biorąc pod uwagę powyższe fundusz remontowy powstaje, z wpłat o charakterze celowym, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Nie oznacza to jednak nakazu przeznaczania zgromadzonych środków na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali wpłat. Zgodnie z przyjętymi zasadami ta nieruchomość będąca w zasobie spółdzielni będzie remontowana w pierwszej kolejności, która wynika z planu remontów ustalonego przez spółdzielnię. Prezentowane rozwiązanie oznacza, że remonty realizowane przez spółdzielnię w niektórych nieruchomościach mogą znacznie przekraczać środki zaewidencjonowane i pochodzące z wpłat jej mieszkańców, podczas, gdy inne nieruchomości mimo regularnych wpłat dokonywanych przez członków nigdy nie zostaną wyremontowane. Powyższe oznacza, że w przypadku członków spółdzielni, którzy przez wiele lat wnosili opłaty na fundusz remontowy, a pomimo to ich nieruchomość nie została zakwalifikowana do remontu, w chwili rezygnacji z członkostwa w spółdzielni otrzymają niewyremontowaną nieruchomość. Osobom taki, zgodnie z treścią art. 26 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze nie będzie przysługiwało również prawo do zwrotu środków z tego funduszu, w przypadku rezygnacji z członkostwa w spółdzielni.

5. Powołany wzorzec konstytucyjny:

Trybunał Konstytucyjny przyjął jako podstawowe wzorce kontroli w badanej sprawie art. 58 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w związku z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Przepis art. 58 ust. 1 Konstytucji zapewnia każdemu wolność zrzeszania się. Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału, zrzeszanie jako określony związek między ludźmi musi być oparte na dobrowolnej przynależności, co wynika, z istoty pojęcia wolności, ponadto powinno zostać stworzone w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń, które będą osiągnęte za pomocą wybranych środków (wyrok Trybunału z dnia 10 kwietnia 2002 r., sygn. akt K 26/00).

Z kolei z art. 64 Konstytucji stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, które podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Przywołany wzorzec znajduje oparcie także w art. 21 ust. 1 Konstytucji, który wskazuje, że ochrona własności jest konstytucyjną powinnością państwa, przy czym powinność ta urzeczywistniana jest zarówno przez działania o charakterze prawodawczym, jaki i faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność danej osoby (wyrok Trybunału z dnia 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P 2/ 98). Gwarancje płynące z powyższych zasad konstytucyjnych nie stanowią jednak o absolutnej nienaruszalności tych praw, gdyż w uzasadnionych przypadkach, ingerencja taka może zostać uznana za dopuszczalną. Granice tej ingerencji zostały wyznaczone przez art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji, który stanowi, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanowione tylko w ustawie i tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Przechodząc do szczegółowej analizy, Trybunał Konstytucyjny rozpoczął ocenę konstytucyjności od regulacji zawartej w art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającej katalog podmiotów mogących starać się o status członka spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego bezpośredni wpływ na określenie zakresu podmiotowego spółdzielni mieszkaniowych ma zdefiniowany w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych cel spółdzielni mieszkaniowej, który określa cechy (interesy), którymi powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni. Wobec powyższego, w opinii Trybunału, osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na dostarczeniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, czyli osoby, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu nie powinny być członkami spółdzielni. W szczególności członkami spółdzielni nie powinny być osoby, które upatrują swój interes tylko w działalności pomocniczej spółdzielni, gdyż działalność ta nigdy nie jest oderwana od działalności podstawowej spółdzielni. Ponadto, jak zaznaczył Trybunał, bezpośrednie powiązanie członkostwa z możliwością zaspokojenia interesu tych osób, w ramach głównego celu funkcjonowania spółdzielni jest zgodne z wolnością zrzeszania się. Zrzeszenie jako określony związek między ludźmi musi być oparte na dobrowolnej przynależności, co wynika z istoty pojęcia wolności i powinno zostać stworzone w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń, które będą osiągane za pomocą wybranych środków. Szczegółowe uregulowania dotyczące zrzeszania się zawierają ustawy zwykłe, np. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednak jak podkreślił Trybunał w jednym ze swoich wyroków, ustawodawca tworząc określone formy prawne musi mieć na względzie przede wszystkim ochronę interesów obywateli, zarówno tych zorganizowanych, jak i tych, którzy pozostają poza tą organizacją. Dlatego ingerencja ustawodawcy nie powinna wkraczać nadmiernie w samodzielność i samorządność spółdzielni. Przesądzenie jednak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych o podstawowym celu i zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych wskazuje na cechy, jakim powinny odpowiadać osoby ubiegające się o członkostwo w takiej spółdzielni. Powiązanie tych cech z możliwością realizacji interesu członków spółdzielni mieszkaniowych w ramach jej podstawowego rodzaju działalności powinno pozostawiać wpływ na zarząd spółdzielnią tylko podmiotom, których potrzeby są przez nią zaspokajane. Taki mechanizm chroni osoby zrzeszone przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez podmioty, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu. Tym samym przyjmowanie w poczet członków spółdzielni osób nieposiadających praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu prowadzić może do sytuacji, w których podmioty takie będą miały realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, a co za tym idzie będą mogły przesądzać o prawach i obowiązkach tych członków spółdzielni, którzy posiadają prawa do lokalu. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego niedopuszczalne jest, aby podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię. Mając na uwadze powyższe Trybunał zdecydował o niekonstytucyjności art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

Natomiast dokonując oceny konstytucyjności rozwiązania przewidzianego w art. 17¹ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które uzależnia wpisanie w poczet członków spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta od spełnienia innych przesłanek niż złożenie deklaracji, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że rozwiązanie to powoduje nieuzasadnione ograniczenie praw majątkowych tych osób. Złożenie deklaracji, zdaniem Trybunału, nie stanowi nadmiernego ciężaru nałożonego na kandydata i jest gwarancją jego wolności i przejawem autonomii decyzji o przystąpieniu lub nieprzystąpieniu do danej spółdzielni. Jednak, w opinii Trybunału, spełnienie dodatkowych warunków, tj. wniesienie zadeklarowanych w deklaracji udziałów i wkładu, a także innych ewentualnych warunków statutowych nie może być przesłanką konstytutywną, od spełnienia, której uzależnione jest przyjęcie w poczet członków. Ponadto Trybunał zauważył, że prezentowane rozwiązanie skutkuje również naruszeniem zasady równej dla wszystkich ochrony prawa własności, gdyż posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokalu pozbawieni praw korporacyjnych są w gorszej sytuacji niż ci, którzy są członkami spółdzielni. Owa gorsza sytuacja przejawia się tym, że nie mogą oni aktywnie uczestniczyć w walnym zgromadzeniu i tym samym wpływać na kształt podejmowanych uchwał (gdyż takie uprawnienie przysługuje wyłącznie członkom spółdzielni). Nieuzasadnione jest także, zdaniem Trybunału, zróżnicowanie sytuacji tych osób w porównaniu z właścicielami lokali wyodrębnionych, w stosunku, do których ustawodawca nałożył na spółdzielnie w art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bezwzględny obowiązek przyjęcia ich w poczet członków. Biorąc pod uwagę powyższe Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 17¹ ust. 6 u.s.m. w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Badając z kolei zgodność z Konstytucją rozwiązania zawartego w art. 19 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej Trybunał zauważył, że wprowadzając ustawodawca dysponuje znaczną swobodą w zakresie kształtowania treści praw podmiotowych, jednakże swoboda ta nie ma charakteru nieograniczonego. Ustawodawca nie może, zatem arbitralnie kształtować treści i granic poszczególnych praw majątkowych. W szczególności nie może wprowadzać konstrukcji, które w praktyce będą prowadziły do

zainwestowania przez nabywców znacznych środków finansowych bez gwarancji skuteczności nabycia określonego uprawnienia majątkowego, jak ma to miejsce w omawianej sytuacji. Trybunał stoi na stanowisku, że nabycie uprawnienia w postaci odrębnej własności lokalu nie może być uzależnione od uprzedniego uzyskania członkostwa w danej spółdzielni. Ponadto, Trybunał podniósł, że omawiany mechanizm narusza także konstytucyjną zasadę wolności zrzeszania się – zmuszając nabywców, aby przystąpili do spółdzielni mieszkaniowej, gdyż w innym przypadku nie uzyskają prawa, w które zainwestowali znaczne środki finansowe. W świetle przytoczonych argumentów Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności regulacji wynikających z powyższych przepisów.

Odnosząc się do rozwiązania w przedmiocie wpłat zasilających fundusz remontowy, Trybunał Konstytucyjny zauważył, że obecnie funkcjonujący mechanizm, który nie umożliwia byłemu członkowi spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, przyznania prawa do odpowiedniej części funduszu remontowego jest niezgodny ze standardami konstytucyjnymi. Swój pogląd Trybunał uzasadnia, tym, że osoba taka, przez wiele lat wносиła opłaty na fundusz remontowy i po tym okresie nie ma ani wyremontowanej nieruchomości, ani nie może domagać się chociażby części zwrotu kosztów poniesionych na fundusz remontowy. Dlatego też, zdaniem Trybunału konieczne jest uregulowanie tego zagadnienia wprost w przepisach ustawowych. Wobec powyższego Trybunał orzekł, że przepis ten w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z Konstytucją.

II. SKUTKI ORZECZENIA:

Trybunał Konstytucyjny w niniejszej sprawie nie określił wprost skutków analizowanego wyroku, ani też nie wskazał konkretnej daty od której wyrok ten wywołuje konkretne skutki prawne. Jednakże mając na uwadze okoliczność, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego został ogłoszony w Dzienniku Ustaw w dniu 10 lutego 2015 r., a zgodnie z art. 190 ust. 1 i 3 Konstytucji, z tym dniem orzeczenie Trybunału staje się częścią obowiązującego porządku prawnego, z całą pewnością należy przyjąć, że od tego momentu wykładnia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze powinna być dokonywana z uwzględnieniem przedmiotowego rozstrzygnięcia Trybunału. Powyższe oznacza, że wszelkie nowe działania, w tym np. uchwały dotyczące przyjęcia w poczet członków spółdzielni podejmowane przez organy spółdzielni mieszkaniowych powinny czynić zadość również wytycznym wskazanym w tym wyroku, między innymi dotyczącym kwestii dopuszczalności

członkostwa podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

Z kolei w kwestii dotyczącej obowiązywania i wzruszania uchwał podjętych już przez właściwe organy spółdzielni, zauważenia wymaga, że odpowiednie regulacje prawne w tym zakresie przewiduje w szczególności obecnie obowiązująca ustawa – Prawo spółdzielcze, m.in. w art. 42.

Dodatkowo Trybunał Konstytucyjny, zauważył, że konsekwencją orzeczenia niekonstytucyjności w przypadku przepisu art. 17¹ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie wskazanym w sentencji orzeczenia jest brak konieczności spełnienia innych przesłanek niż obowiązek złożenia deklaracji, która zawiera dane określone w art. 16 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze. Tym samym, mając na uwadze stanowisko Trybunału przedstawione w uzasadnieniu wyroku, z chwilą złożenia deklaracji spełniającej wymagania formalne przewidziane w ustawie spółdzielnia zobowiązana jest przyjąć taką osobę w poczet jej członków. Przedstawione rozstrzygnięcie nie znosi roszczenia spółdzielni o wniesienie udziałów, wpisowego lub innych świadczeń określonych w deklaracji członkowskiej w późniejszym okresie, jeżeli podmiot przystępujący nie był w stanie uiścić ich w chwili złożenia deklaracji. Ponadto, z uwagi na nadużycia prawa w ograniczaniu przyjmowania w poczet członków przez swobodne kształtowanie wysokości i liczby udziałów, występujące w praktyce funkcjonowania niektórych spółdzielni, Trybunał zauważył, że zasady dotyczące określania liczby i wysokości udziałów powinny wynikać wprost z regulacji ustawowych.

Odnosząc się natomiast do kwestii niezgodności z Konstytucją przepisu art. 26 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że niezgodności tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem w życie wyroku. W obowiązującym stanie prawnym brak jest w przepisach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania, przez ustawodawcę, oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.

III. WSKAZÓWKI DLA PRAWODAWCY:

Wskazówki dla prawodawcy zostały szczegółowo opisane w punkcie dotyczącym skutków wyroku.

IV. WYKONANIE ORZECZENIA:

1. Potrzeba wykonania orzeczenia:

Odnosząc się do potrzeby wykonania przedmiotowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego podkreślenia wymaga, że stwierdzenie niekonstytucyjności przepisów w zakresie wskazanym w sentencji orzeczenia wymaga podjęcia pilnych prac legislacyjnych, zwłaszcza w tym obszarze, którym Trybunał Konstytucyjny wskazał na niepełność regulacji ustawowych. Dodatkowo pilne podjęcie prac legislacyjnych uzasadnia fakt, że statuty spółdzielni podejmowane są w oparciu o przepis ustawy, tym samym w celu zapewnienia spójności ww. aktów koniecznym jest wprowadzenie odpowiednich regulacji jak najszybciej.

2. Podmiot wykonujący orzeczenie:

Ze względu na tematykę niniejszego wyroku podmiotem właściwym do podjęcia prac mających na celu wykonanie wytycznych Trybunału Konstytucyjnego jest Minister Infrastruktury i Rozwoju.

3. Etap prac nad projektem wykonującym orzeczenie:

Zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie Sejmu i Senatu nie zostały podjęte prace legislacyjne zmierzające do wykonania ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

WICEDYREKTOR
Departamentu Prawnego i Orzecznictwa
42. Oliwia Jolera
Joanna Knapińska

WILLIAM S. JONES
Department of Economics
University of California
Berkeley, California