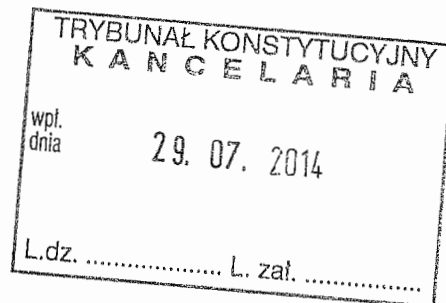




Warszawa, dnia 28 lipca 2014 r.

PG VIII TK 149/13

K 60/13



## Trybunał Konstytucyjny

W związku z wnioskiem Grupy Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej o zbadanie zgodności:

- 1) art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.; dalej usm) w związku z art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ust. 1 usm, z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 58 ust. 1 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2) art. 27<sup>1</sup> usm w zakresie, w jakim odsyła do art. 24<sup>1</sup>, art. 26 ust. 1 i art. 27 usm, z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 58 ust. 1 i art. 64 Konstytucji,
- 3) art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm w zakresie, w jakim do powstania członkostwa nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, wymaga ubiegania się przez te osoby o przyjęcie w poczet członków, z art. 2, art. 21 ust. 1, art. 32, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji,
- 4) art. 19 ust. 2 usm w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.; dalej pr. spółdz.) z art. 21, art. 64 i art. 58 Konstytucji,
- 5) art. 3 ust. 1 i ust. 3 usm w zakresie, w jakim pozwala na przyjęcie osób fizycznych i prawnych do spółdzielni mieszkaniowej bez związku z

przysługiwaniem prawa do lokalu bądź ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności lokalu, z art. 2, art. 21, art. 32 i art. 64 Konstytucji,

- 6) art. 16 § 1 zdanie pierwsze pr. spółdz. w zakresie, w jakim wymaga od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową złożenia deklaracji w celu przystąpienia do spółdzielni, z art. 21, art. 64 i art. 58 Konstytucji,
- 7) art. 26 § 2 pr. spółdz. z art. 21, art. 64, art. 31 ust. 3, art. 32 i art. 58 Konstytucji,
- 8) art. 40 usm z art. 2 Konstytucji.

– na podstawie art. 27 pkt 5 w związku z art. 33 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.)

**przedstawiam następujące stanowisko:**

- 1) art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), jest zgodny z zasadą poprawnej legislacji oraz zasadą zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa, wynikającymi z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) art. 27 ust. 2 w związku z art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ust. 1 ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie, w jakim zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, oraz w zakresie, w jakim uzależnia stosowanie przepisów ustawy o własności lokali od spełnienia warunków określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ust. 1 tej ustawy

- jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 3) art. 27 ust. 3 ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie – w jakim wyłącza stosowanie ustawy o własności lokali w części dotyczącej przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 4) art. 27 ust. 4 ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie – w jakim rada nadzorcza spółdzielni podejmuje uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, na wniosek większości właścicieli nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 5) art. 27 ust. 5 ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie – w jakim na wniosek większości właścicieli lokali zarząd spółdzielni występuje z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali – jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 6) art. 27<sup>1</sup> ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie, w jakim odsyła do art. 24<sup>1</sup>, art. 26 ust. 1 i art. 27 tej ustawy, jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 7) art. 17<sup>1</sup> ust. 6 ustawy wymienionej w pkt 1, w zakresie – w jakim nie przewiduje powstania członkostwa nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, *ex lege*, lecz wymaga ubiegania się przez te osoby o przyjęcie w poczet członków – jest zgodny z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 i ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP;

- 8) art. 19 ust. 2 ustawy wymienionej w pkt 1 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 nie wyłącza obowiązku złożenia deklaracji przystąpienia do spółdzielni w przypadku nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu – jest zgodny z art. 21 ust. 1, art. 64 i art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 9) 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 wymaga od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową złożenia deklaracji w celu przystąpienia do spółdzielni – jest zgodny z art. 21, art. 64 i art. 58 Konstytucji RP;
- 10) art. 26 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie – w jakim członkowi występującemu ze spółdzielni wypłaca się tylko jego udział – jest zgodny z art. 21 ust. 1, art. 64 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 58 ust. 1 Konstytucji RP;
- 11) art. 40 ustawy wymienionej w pkt 1, jest zgodny z zasadą prawidłowej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji RP;
- 12) postępowanie w części dotyczącej kontroli art. 3 ust. 1 i ust. 3 ustawy wymienionej w pkt 1, podlega umorzeniu wobec niedopuszczalności wyrokowania na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym.

### Uzasadnienie

Grupa Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej (dalej jako: Posłowie lub Wnioskodawca) w skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego wniosku zakwestionowała zgodność z Konstytucją następujących przepisów:

– art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119 poz. 1116 ze zm.; dalej jako usm) w związku z art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ust. 1 usm;

– art. 27<sup>1</sup> usm w zakresie, w jakim odsyła do art. 24<sup>1</sup>, art. 26 ust. 1 i art. 27 usm;

– art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm w zakresie, w jakim do powstania członkostwa nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymaga ubiegania się przez te osoby o przyjęcie w poczet członków;

– art. 19 ust. 2 usm w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego;

– art. 3 ust. 1 i ust. 3 usm w zakresie, w jakim pozwala na przyjęcie osób fizycznych i osób prawnych do spółdzielni mieszkaniowej bez związku z przysługiwaniem prawa do lokalu bądź ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu;

– art. 16 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego w zakresie, w jakim wymaga od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i eskpektatywy prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową złożenia deklaracji w celu przystąpienia do spółdzielni;

– art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego;

– art. 40 usm.

W uzasadnieniu zarzutów niezgodności wyżej wymienionych przepisów z wzorcami konstytucyjnymi zawartymi w art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 58 ust. 1 i art. 64 Konstytucji Wnioskodawca stwierdził, że przepisy te nie respektują podstawowych zasad rządzących się spółdzielczością w ogóle, a przede wszystkim wyrażonej w art. 1 Prawa spółdzielczego zasady, zgodnie z którą spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków. Obowiązujące przepisy nie realizują powyższej zasady w stosunku do osób legitymujących się określonymi prawami do lokali położonych w

nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię. Osoby te, będąc właścicielami lokali w budynkach wielomieszkaniowych, nie mają wpływu na zarządzanie nieruchomością, której są współwłaścicielami. Wadliwość kwestionowanych przepisów, szczególnie jest widoczna na tle uregulowań przyjętych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przepisy tej ustawy, jak podnieśli Posłowie, stworzyły poprawny system zarządu nieruchomością wspólną, respektując fakt, iż nieruchomość jako służąca ogółowi osób zamieszkałych w budynku stanowi dobro wspólne wszystkich właścicieli lokali i żaden z nich nie może być wykluczony z możliwości współdecydowania o jej zarządzie.

Uzasadniając zarzuty, Posłowie wskazali, że przepis art. 27 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje szczególnego rodzaju wyłączenie stosowania przepisów ustawy o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, stanowiąc, iż przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Z kolei ust. 2 art. 27 usm stanowi, że zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wykonywany jest przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem stosowania art. 24<sup>1</sup> i 26. Mimo że do powierzenia zarządu faktycznie nie dochodzi, powstają skutki prawne jakie ustawa o własności lokali wiąże z powierzeniem zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej. Przywołane zastrzeżenie stosowania art. 24<sup>1</sup> i 26 usm dotyczy możliwości „przejścia” na stosowanie zasad zarządu nieruchomością wspólną określonych w ustawie o własności lokali, ale pod warunkiem spełnienia rygorystycznych warunków dotyczących minimalnej wymaganej liczby lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności.

Wnioskodawca podkreślił, że stosowanie ustawy o własności lokali wchodzi w grę dopiero wówczas, gdy opowie się za tym większość właścicieli lokali w danej nieruchomości. Istotne, że do tego czasu spółdzielnia może samodzielnie, bez udziału właścicieli lokali, zarządzać nieruchomością, choćby jej udział w prawie własności był minimalny. Przywołane przepisy art. 27 usm wyłączające stosowanie ustawy o własności lokali w zakresie w nich uregulowanym, dopuszczają w praktyce do sytuacji, w której właściciel lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności, niebędący jednocześnie członkiem spółdzielni, jest pozbawiony wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną a w konsekwencji lokalem. Ten brak uprawnienia właściciela lokalu, niebędącego członkiem spółdzielni, do współuczestniczenia w procedurze podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości, stanowi dotkliwe ograniczenie jego prawa własności; samej jego istoty. Taki właściciel nie ma wpływu na wysokość opłat związanych z lokalem, opłat na fundusz remontowy, nie ma wpływu na przeprowadzanie remontów w nieruchomości i na wybór wykonawcy.

Posłowie ponadto podnieśli zastrzeżenia do sytuacji prawnej właścicieli odrębnych lokali mieszkalnych będących jednocześnie członkami spółdzielni. Wprawdzie zachowują oni uprawnienia płynące z praw korporacyjnych, to jednak są one nieadekwatne do posiadanych praw właścicielskich. Wielkość posiadanego przez właściciela lokalu udziału w nieruchomości wspólnej nie ma bowiem żadnego znaczenia przy podejmowaniu decyzji w zakresie zarządu nieruchomością. W zakresie przysługującego członkowi ułamka we współwłasności nieruchomości wspólnej spółdzielni mieszkaniowej, nie przysługują już żadne prawa właścicielskie. W zakresie tego ułamka właścicielowi odrębnego lokalu (będącego członkiem) powinno odpowiadać prawo do uczestniczenia w zarządzie mieniem wspólnym. Z chwilą ustania członkostwa traci wszelki wpływ na zarząd swoją nieruchomością.

Podsumowując, Wnioskodawca stwierdził, że prezentowane powyżej unormowania są nie do pogodzenia z prawami i wolnościami przysługującymi każdemu człowiekowi. Artykuł 27 ust. 2–5 narusza prawo własności. Wykluczając z zarządu nieruchomością wspólną właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej w budynku zarządzanym przez spółdzielnię, pozbawiają ich istotnych atrybutów prawa własności. Czynności zarządu nieruchomością wspólną bezpośrednio wpływają na indywidualne prawo własności lokalu, pozwalając spółdzielni władczo określać wysokość zobowiązań właściciela lokalu, bez jego udziału. Regulacja ta narusza przepisy art. 64 ust. 2 i art. 32 Konstytucji chroniące własność i zasadę równej dla wszystkich ochrony prawnej. Wymienione przepisy uprzywilejowują spółdzielnię jako jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, nie traktują w sposób równy właścicieli lokali będących członkami spółdzielni i właścicieli, którzy nie legitymują się takim statusem. Naruszenie zasady równości przejawia się w równoległym funkcjonowaniu reżimów prawnych zarządu nieruchomościami wielolokalowymi, jednego uregulowanego ustawą o własności lokali i drugiego ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadto przepisy art. 27 ust. 2–5, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 usm sprzeczne są z zasadą wolności zrzeszania się wyrażoną w art. 58 Konstytucji. Właściciel lokalu, chcąc zachować wpływ na zarząd nieruchomością wspólną, musi pozostawać w stosunku członkostwa.

Wprowadzone ustawą ograniczenie prawa właścicieli lokali w sposób formalny tylko spełnia kryterium dopuszczalności ograniczenia praw i wolności z art. 31 ust. 3 Konstytucji, ale „nie sposób dopatrzeć się usprawiedliwienia takiego działania”. Konsekwencją uznania za niekonstytucyjne przepisów art. 27 ust. 2–3 usm, które przyznają spółdzielni prawo sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jest ocena, że również te regulacje prawne, które utrudniają właścicielom lokali mieszkalnych „przejście” na stosowanie zasad właściwych w ustawie o własności lokali, są niezgodne ze wskazanymi



wzorcami konstytucyjnymi. Zdaniem Wnioskodawcy, wątpliwość budzi również art. 27 ust. 1 usm przewidujący stosowanie ustawy o własności lokali jedynie odpowiednio do prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego na podstawie ustawy o własności lokali. Taka redakcja przepisu narusza zasadę przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji. Wymieniony artykuł 2 Konstytucji naruszają przepisy art. 27, jak również art. 24<sup>1</sup> i art. 26 usm przez to, że wprowadzają rozwiązania rażąco sprzeczne ze społecznym poczuciem sprawiedliwości, uprzywilejowując silniejszych (spółdzielnie), kosztem słabszych właścicieli lokali.

Powyższe zastrzeżenia co do zgodności z Konstytucją regulacji zawartej w art. 27 w zw. z art. 24<sup>1</sup> i art. 26 usm, Wnioskodawca podtrzymał w odniesieniu do przepisu art. 27<sup>1</sup> usm, zaskarżonego w pkt 2 wniosku.

Niekonstytucyjność kolejnego przepisu, art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm (pkt 3 wniosku), zgodnie z którym spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu (także dotyczy to spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta), zdaniem Posłów, wyraża się w tym, że nabywca przedmiotowego prawa, do czasu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, nie może realizować uprawnień z tego prawa płynących. Przepis ten zakłada, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie pociąga za sobą *ex lege* powstania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Uzyskanie członkostwa następuje dopiero z chwilą podjęcia uchwały przez właściwy organ spółdzielni. Przepis, dopuszczając sytuację, że nabycie członkostwa w spółdzielni przez uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie następuje *ex lege*, jest niezgodny z art. 21 ust. 1 Konstytucji gwarantującym ochronę własności, z art. 64 ust. 2 Konstytucji gwarantującym równą dla wszystkich ochronę prawa własności, oraz art. 32 Konstytucji, przez

to, że różnicuje ochronę właścicieli w oparciu o kryterium nabycia członkostwa w spółdzielni. Zaskarżony przepis narusza także art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji, przez to, że do czasu przyjęcia w poczet członków uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu, osoba taka pozbawiona jest wpływu na zarządzanie przysługującym jej prawem. Narusza on także zasadę przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji.

Z kolei regulacja zawarta w art. 19 ust. 2 usm w zw. z art. 16 § 1 Prawa spółdzielczego (pkt 4 wniosku) w zakresie, w jakim stanowi, że nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne dopiero z chwilą przyjęcia nabywcy tego prawa w poczet członków spółdzielni, narusza – zdaniem Wnioskodawcy – konstytucyjną zasadę ochrony praw majątkowych, proporcjonalności ograniczeń wynikających z art. 64 ust. 2, art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nabycie prawa ekspektatywy, w ich ocenie, powinno następować *ex lege*. Żądanie zatem od nabywcy oświadczeń w formie deklaracji przystąpienia do spółdzielni stanowi nieuzasadnioną ingerencję w prawo podmiotowe nabywcy.

Wnioskodawca zakwestionował przepis art. 3 ust. 1 i ust. 3 usm (pkt 5 wniosku) w zakresie, w jakim pozwala na przyjęcie osób fizycznych i prawnych do spółdzielni mieszkaniowej bez związku z przysługiwaniem im prawa do lokalu bądź ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności, zarzucając mu jego nadmierną ogólnikowość. Brak precyzji narusza konstytucyjną zasadę przyzwoitej legislacji wynikającą z zasady demokratycznego państwa prawnego, zasadę równości wobec prawa, a także gwarancję ochrony prawa własności i praw majątkowych.

Posłowie zarzucili przepisowi art. 16 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego (pkt 6 wniosku) niekonstytucyjność w zakresie, w jakim wymaga od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ekspektatywy odrębnej własności lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową złożenia deklaracji w celu przystąpienia do spółdzielni. W uzasadnieniu zarzutu stwierdzili, że fakt zawarcia przez nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywcę ekspektatywy odrębnej własności lokalu umowy, powinien być wystarczająco jasnym wyrażeniem woli przystąpienia do spółdzielni. Uzależnienie członkostwa w spółdzielni od złożenia deklaracji jest nadmierną ingerencją w prawo podmiotowe, naruszającą zasadę równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw podmiotowych oraz wolność zrzeszania się.

Przepisowi art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego (pkt 7), według którego byłemu członkowi spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku spółdzielni, Wnioskodawca zarzucił, że przepis ten pozbawia członka występującego ze spółdzielni części majątku odpowiadającego jego udziałowi i faktycznie doprowadza do jego wyłączenia bez odszkodowania. Regulacja, według której członkowie spółdzielni nie mają prawa do jakiegokolwiek części majątku spółdzielni, który bez ich udziału nie powstałby, nie znajduje uzasadnienia w wartościach konstytucyjnych wyrażonych w art. 21, art. 64, art. 31 ust. 3, art. 32 i art. 58 Konstytucji.

Ostatnim z zakwestionowanych we wniosku przepisem (pkt 8 wniosku) jest art. 40 usm. Przepis ten wyszczególnia mienie, którego właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem jest spółdzielnia. Wątpliwość Wnioskodawcy, co do zgodności tego przepisu z konstytucyjną

zasadą demokratycznego państwa prawnego, wynika z niejasności znaczenia normy prawnej w nim wyrażonej.

Odnosząc się do zarzutu niekonstytucyjności art. 27 usm wstępnie należy przytoczyć treść kwestionowanych przepisów:

Art. 27 ust. 1. „W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.”

ust. 2. „Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.”

ust. 3. „Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26.”

ust. 4. „Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.”

ust. 5. „Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości”.

Art. 24<sup>1</sup> ust. 1. stanowi: „[w]iększość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w

zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.”

ust. 2. „[u]chwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali”.

Art. 26 ust. 1. „Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni”.

Przed przystąpieniem do oceny art. 27 usm, zauważyć należy, iż Wnioskodawca zakwestionował przepis ten w całości, nie uwzględniając, że składa się on z pięciu ustępów zawierających normy prawne o różnym znaczeniu. Posłowie ustosunkowali się do poszczególnych ustępów tego artykułu jedynie w uzasadnieniu wniosku, stąd stała się konieczna rekonstrukcja zakresu zaskarżenia z treści uzasadnienia.

1) Z uzasadnienia wniosku wynika, że Posłowie zakwestionowali przepis art. 27 ust. 1 usm w części, w jakiej odsyła on do „odpowiedniego” stosowania przepisów ustawy o własności lokali do prawa odrębnej własności lokalu, w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Posłowie stwierdzili, że odesłanie to może powodować „duże rozbieżności interpretacyjne i zamęt w praktyce” (str. 15 wniosku). Przepis, który dopuszcza pominięcie pewnych regulacji, „nie wiadomo zresztą jakich”, ich zdaniem, narusza zasadę przyzwoitej legislacji i zaufania obywatela do państwa i prawa.

Zarzut Wnioskodawcy naruszenia art. 2 Konstytucji nie jest zasadny. Przepis ust. 1 art. 27 usm, stanowi, że „[w] zakresie nieuregulowanym w

ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3”. Z przepisu tego wynika zasada, że to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje prawo odrębnej własności lokalu, a w kwestiach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Przepisy zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią autonomiczną regulację w stosunku do uregulowań zawartych w ustawie o własności lokali. Oznacza to, że przepisy ustawy o własności lokali będą miały zastosowanie tylko wtedy, gdy dana kwestia nie jest unormowana w ustawie odsyłającej. „Odpowiednie” stosowanie przepisów, według literatury przedmiotu, oznacza stosowanie ich z uwzględnieniem ewentualnych różnic pomiędzy instytucjami, do których należy przepis odsyłający i przepis odesłania. W szczególności, może ono polegać na stosowaniu przepisów wprost, z modyfikacjami, jak również mogą one w ogóle nie być stosowane ze względu na ich bezprzedmiotowość. Podmiot stosujący prawo, w celu usunięcia ewentualnych wątpliwości co do treści normatywnej przepisu, może zastosować odpowiedni rodzaj ich wykładni.

Treść zakwestionowanego przepisu nie budzi wątpliwości, gdyż jest on jednoznaczny. W obowiązującym systemie prawnym konstruowanie normy prawnej, na zasadzie „odesłania” do uregulowań zawartych w innej ustawie, jest powszechnie stosowane. U jej podstaw leży, po pierwsze, konieczność zapewnienia przez ustawodawcę adresatom norm gwarancji kompleksowego uregulowania danego zagadnienia prawnego. Po drugie, dążenie ustawodawcy do unikania powtórzeń materii w różnych aktach prawnych. Dublowanie przepisów mogłoby generować chaos normatywny i niejednolitość w orzecznictwie. Z tych względów nie można podzielić zarzutu Wnioskodawcy, że przepis art. 27 ust. 1 usm narusza zawartą w art. 2 Konstytucji zasadę poprawnej legislacji oraz zasadę zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa.

2) Przepis art. 27 ust. 2 *usm*, Wnioskodawca zakwestionował w dwóch aspektach, na co wskazuje treść uzasadnienia.

Pierwszy, w zakresie w jakim stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, „mimo iż do takiego powierzenia faktycznie nie dochodzi”. Zdaniem Wnioskodawcy, od chwili wyodrębnienia własności pierwszego lokalu powinny mieć zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a nie o spółdzielniach mieszkaniowych. Drugi, w zakresie w jakim przepis ten uzależnia stosowanie przepisów ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomościami wspólnymi od spełnienia warunków określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 *usm*. Zdaniem Posłów, warunki określone w tych przepisach są „bardzo rygorystyczne”. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy o własności lokali w praktyce powoduje, że właściciel lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności pozbawiony jest wpływu na szeroko rozumiane dysponowanie nieruchomością wspólną. Dochodzi do naruszenia prawa własności i zasady równości wobec prawa.

Odnosząc się do pierwszego aspektu zaskarżenia, należy wskazać, że art. 27 ust. 2 *usm* statuuje generalną zasadę, iż spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarząd nieruchomościami wspólnymi, a więc stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali (bez względu na ich członkostwo w spółdzielni), powstaje *ex lege*. Spółdzielnia, z mocy ustawy, zarząd ten wykonuje z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu. Ustawodawca w omawianym przepisie dokonał wyboru spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną, wyłączając – w zasadzie – stosowanie w tym zakresie przepisów ustawy o własności lokali. Wyjątkiem od powyższej zasady jest zastrzeżenie stosowania art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Zgodnie z art. 24<sup>1</sup> *usm*, większość właścicieli lokali może podjąć uchwałę o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o

własności lokali. Natomiast według art. 26 usm, przepisy ustawy o własności lokali będą miały zastosowanie, jeżeli w budynku wyodrębniona zostanie własność wszystkich lokali.

Należy ubocznie zaznaczyć, że w nauce prawa podnosi się, że zawarte w przepisie sformułowanie, iż spółdzielnia wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi „jak zarząd powierzony” jest niefortunne, albowiem jest to zarząd z mocy prawa a nie na podstawie umownego powierzenia.

Powyższe rozwiązanie prawne, ustanawiające zasadę sprawowania przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomościami wspólnymi po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu, spełnia podstawowy cel jakim jest konieczność zapewnienia równowagi w ochronie praw podmiotowych wynikających z różnych tytułów. Respektuje ono prawa właścicieli wyodrębnionych lokali, ale również służy realizacji praw osób legitymujących się spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych, tj. spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i prawem do lokalu o statusie lokatorskim. Nadto gwarantuje ciągłość wykonywania zarządu. Celem ustawodawcy, jak należy przyjąć, było dążenie, aby zarząd ten był realizowany nieprzerwanie, przez przygotowany do tego organizacyjnie podmiot, tj. spółdzielnię. Treść przepisu, ustanawiająca zarząd spółdzielni z jednoczesnym wyłączeniem w tym zakresie stosowania przepisów ustawy o własności lokali, wyeliminowała potencjalną kolizję przepisów obu ustaw regulujących materię zarządu.

Struktura przepisu, z uwagi na zawarte w nim zastrzeżenie art. 24<sup>1</sup> i art. 26 usm, wskazuje, że ustawowy zarząd spółdzielni ma czasowy charakter. Zarząd ten ustanie wtedy, gdy wszyscy właściciele lokali, zarówno spółdzielnia jak i właściciele indywidualni lokali, zgodnie podejmą w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali taką decyzję, albo gdy ziszczą się określone w art. 24<sup>1</sup> i 26 usm warunki. W związku z tym, nie do zaakceptowania jest pogląd Wnioskodawcy, że zarząd nieruchomością wspólną spółdzielni powinien ustać z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu. Postulowane przez Posłów



rozwiązanie prawne w praktyce powodowałoby, że mienie wspólne w ogóle pozbawione byłoby zarządu, do czasu zwołania zebrania właścicieli lokali, podjęcia i przegłosowania stosownych uchwał. Powstałaby luka prawna skutkująca naruszeniem interesu nie tylko właściciela wyodrębnionego lokalu, ale również członków spółdzielni legitymujących się spółdzielczymi prawami do lokalu oraz spółdzielni mieszkaniowej jako osoby prawnej.

Zasada, że to spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2008 r., sygn. akt III CZP 100/08, (LEX 465362), omawiając regulację prawną zawartą w art. 27 usm na tle kwestii wygaśnięcia stosunku prawnego powstałego na podstawie umowy powierzającej zarząd nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej, stwierdził, że „(...) w spółdzielniach mieszkaniowych w zasadzie nie mają zastosowania te przepisy ustawy o własności lokali, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną (...). Wyłączenie stosowania tych przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym wypadku dochodziłoby do stosowania dwóch procedur dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością – procedur właściwych dla spółdzielni i właściwych dla wspólnoty mieszkaniowej (...)”.

Przepis art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) był kontrolowany pod względem zgodności z Konstytucją przez Trybunał Konstytucyjny. W wyroku z dnia 28 października 2010 r., sygn. akt SK 19/09, (OTK ZU–A z 2010 r. nr 8, poz. 83) Trybunał orzekł, że przepis art. 27 ust. 2 zdanie drugie jest zgodny z art. 64 ust. 2, art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wówczas przepis ten miał następujące brzmienie: „[p]rzepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio”.

W wyroku tym Trybunał stwierdził, że „[a]rtykuł 27 ust. 2 zdanie drugie usm w zaskarżonym brzmieniu, utrzymujący zarząd spółdzielni mieszkaniowej po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku należącym wcześniej w całości do spółdzielni, należy postrzegać nie tyle jako przepis uprzywilejowujący spółdzielnię mieszkaniową, ile przepis chroniący interesy ich członków. W sytuacji gdy większość lokali w budynku należącym wcześniej do spółdzielni mieszkaniowej stanie się przedmiotem odrębnej własności, większościowi właściciele zawiążą [...] wspólnotę mieszkaniową, pozostali posiadacze lokali mieszkalnych w tej nieruchomości będą mieli wpływ na zarząd tą nieruchomością jedynie przez spółdzielnię mieszkaniową. Powierzenie tej ostatniej zarządu nieruchomością wspólną ma na celu utrzymanie *status quo* oraz ochronę interesów członków spółdzielni mieszkaniowej, którzy nie są właścicielami posiadanych lokali mieszkalnych. Ustawodawca stworzył możliwość zniesienia tego stanu przejściowego w wyniku zgodnego porozumienia właścicieli wyodrębnionych lokali i spółdzielni mieszkaniowej jako właściciela lokali niewyodrębnionych reprezentującej członków spółdzielni mieszkaniowej nieposiadających prawa własności zajmowanych lokali”. Nadto Trybunał podkreślił, że „w orzecznictwie sądowym pozytywnie była oceniana zasada wykonywania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku należącym dotychczas w całości do spółdzielni mieszkaniowej. Zasada ta była wyrazem kompromisu jaki ustawodawca musiał przyjąć, regulując kwestie zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji skomplikowanego układu stosunków własnościowych spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali”.

Podobnie, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. akt III CZP 89/11, (LEX 1107171), odnośnie do wykonywanego przez spółdzielnię zarządu nieruchomościami wspólnymi, zaaprobował pogląd, że rozwiązanie przyjęte w przepisach art. 27 ust. 1, 2 i 3 ma „(...) na celu przede wszystkim ochronę interesów członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokalu mieszkalnych oraz zapewnienie – do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu – sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana niż wspólnota mieszkaniowa”.

Odnosząc się do drugiego aspektu zaskarżenia, w którym Wnioskodawca zakwestionował art. 27 ust. 2 usm w zakresie, w jakim przepis ten uzależnia stosowanie przepisów ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomościami wspólnymi, od spełnienia „rygorystycznych” warunków przewidzianych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 usm, należy zauważyć, że Posłowie nie wskazali na czym konkretnie rygoryzm ten polega, a obszernie przedstawili natomiast skutki sprawowanego przez spółdzielnię zarządu w sferze praw właścicieli lokali, do czasu jego ustania w myśl art. 24<sup>1</sup> lub 26 usm.

Przepis art. 24<sup>1</sup> usm wprowadzony został do porządku prawnego ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024), która weszła w życie z dniem 25 lipca 2005 r. Zastąpił i zmodyfikował on poprzednio obowiązujący art. 25 ust. 1 usm, który uchylono ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058). Wówczas brzmiał on następująco: „[w]iększość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według liczby lokali, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich prawa i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się przepisy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali”.

Artykuł 24<sup>1</sup> usm różni się od art. 25 ust. 1 usm tym, że w szerszym zakresie, niż poprzednio, określa uprawnienia właścicieli lokali. Pozwala właścicielom lokali podjąć uchwałę, że nie tylko w zakresie ich praw i obowiązków, ale także w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, będą obowiązywały przepisy ustawy o własności lokali. Nadto, większość właścicieli oblicza się nie według liczby lokali a według udziału w nieruchomości wspólnej, oraz do podejmowania uchwały stosuje się nie tylko art. 31 i 32 ustawy o własności lokali ale także art. 30 ust. 1a. Z przepisu tego wynika, że daje on prawo każdemu z właścicieli zwołania zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały (art. 30 ust. 1a), także spółdzielni, z własnej inicjatywy albo na wniosek właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/10 udziału we współwłasności.

Poprzednio obowiązujący art. 25 ust. 1 usm był kontrolowany przez Trybunał Konstytucyjny, który wyrokiem z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt K. 5/01, (OTK 2001/4/87), orzekł, że jest zgodny z art. 32 w związku z art. 2 Konstytucji. Artykuł ten był ponownie zaskarżony, w wyniku czego Trybunał Konstytucyjny wyżej cytowanym wyrokiem z dnia 28 października 2010r., sygn. akt SK 19/09, umorzył postępowanie w tym zakresie. W uzasadnieniu orzeczenia, w kwestii spółdzielczego zarządu nieruchomością wspólną Trybunał stwierdził, że „[p]rzyznanie, mocą ustawy zmieniającej z 3 czerwca 2005 r., większości właścicielom możliwości podjęcia uchwały pozbawiającej spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną należy jednak postrzegać na tle bardziej kompleksowych zmian, które w ostatnim czasie miały miejsce w sferze prawa spółdzielczego. Zmiany te polegały na wzmacnianiu praw właścicieli lokali wyodrębnianych i osłabianiu uprzywilejowanej pozycji spółdzielni mieszkaniowych. W ten sposób przez rozłożoną w czasie ewolucję przepisów prawa spółdzielczego, ustawodawca szukał równowagi pomiędzy pozostającymi często w sprzeczności interesami spółdzielni mieszkaniowej z

jednej strony oraz interesami członków tej spółdzielni, a następnie po wyodrębnieniu lokali mieszkalnych, interesami właścicieli tychże lokali”.

W świetle powyższych poglądów, nie można podzielić zarzutu Wnioskodawcy, że określone w art. 27 ust. 2 *usm* warunki „przejścia” do stosowania przepisów ustawy o własności lokali są rygorystyczne. Przepis ten w jednakowy sposób traktuje podmioty prawa własności, to jest spółdzielnię mieszkaniową i osoby fizyczne. Większościowi właściciele, stosownie do posiadanej wielkości udziałów, mogą przegłosować swą decyzję. Podejmowanie decyzji wskutek przegłosowania jej przez większość nie jest, co do zasady, rozwiązaniem rygorystycznym przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że prawa przegłosowanej mniejszości będą zabezpieczone. Unormowanie to należy uznać za w pełni demokratyczne.

Prawa właścicieli mniejszościowych, na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, są dostatecznie zagwarantowane, wyrazem czego są przepisy art. 4 ust. 2, ust. 4, ust. 6<sup>4</sup> i ust. 8 *usm*, o czym mowa będzie niżej.

Trudno też uznać za rygorystyczny przepis art. 26 *usm*, skoro rozstrzyga on jedynie o tym, że jeśli w budynku (budynekach) położonym w obrębie danej nieruchomości wyodrębniona zostanie własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, bez względu na członkostwo w spółdzielni. *Ratio legis* tego unormowania nie budzi żadnych wątpliwości, że w sytuacji gdy spółdzielnia utraci własność całej nieruchomości, automatycznie zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali.

Wnioskodawca, dokonując wykładni ust. 2 art. 27 *usm*, pominął, że ustawowy zarząd spółdzielni może ustać, nie tylko w warunkach o których mowa w art. 24<sup>1</sup> i 26 *usm*, ale także w razie zaistnienia okoliczności określonych w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. W zdaniu drugim kwestionowanej

regulacji zastrzeżono bowiem odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a.

Według art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, „[w]łaściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej”. Właściciele lokali władni są zatem, w ramach swobody umów, wyrazić swoją wolę i zawrzeć umowę (w formie aktu notarialnego), w której określą sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz wskażą podmiot, któremu powierzą realizację ustalonego przez siebie sposobu sprawowania zarządu. Umowa taka dojdzie do skutku pod warunkiem, że wszyscy właściciele lokali w danej nieruchomości, a więc zarówno właściciele lokali wyodrębnionych, jak również spółdzielnia mieszkaniowa będąca właścicielką lokali niewyodrębnionych, reprezentująca członków spółdzielni nieposiadających prawa własności, zgodnie wyrażą wolę w tym przedmiocie. Należy przy tym dodać, że „zarząd” w rozumieniu tego przepisu oznacza zarówno zarządzanie, administrowanie (w znaczeniu funkcjonalnym), jak również w znaczeniu podmiotowym, jako organu wspólnoty. Określając sposób zarządzania nieruchomością wspólną sygnatariusze takiej umowy, a więc właściciele lokali będący członkami spółdzielni, jak również właściciele nielegitymujący się takim statusem, mogą swobodnie przyjmować rozwiązania prawne wynikające z ustawy o własności lokali, a także Kodeksu cywilnego.

Z powyższego wynika, że ustawodawca, zastrzegając odpowiednie stosowanie art. 18 ustawy o własności lokali, stworzył prawną możliwość zniesienia zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni także wówczas, gdy zgodną wolę w tym przedmiocie wyrażą właściciele lokali, tj. spółdzielnia i uprawnieni z tytułu odrębnej własności lokalu. Obowiązująca regulacja zapewnia możliwość współdecydowania przez właścicieli lokali

wyodrębnionych nie tylko o podmiocie sprawującym zarząd nieruchomością wspólną, ale także ukształtowaniu treści zarządu i sposobu jego wykonywania.

Według Wnioskodawcy – jak już wcześniej wskazano – niezgodność art. 27 ust. 2 usm z Konstytucją polega na tym, że wykonywany przez spółdzielnie przymusowy zarząd nieruchomościami „dotkliwie” ogranicza lub pozbawia właścicieli lokali ich praw w zakresie możliwości wpływania na zarządzanie nieruchomością wspólną. Ograniczenie lub pozbawienie tych praw dotyka właścicieli będących oraz niebędących członkami spółdzielni, aż do chwili wyodrębnienia własności ostatniego lokalu położonego w obrębie danej nieruchomości (art. 26 usm). Do tego czasu spółdzielnia sprawuje zarząd mieniem wspólnym, a właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie mają żadnego wpływu na zarządzanie, a w konsekwencji na swój własny lokal. Muszą znosić zarząd spółdzielni. Podobne ograniczenia prawa własności dotyczą właścicieli do czasu podjęcia przez nich uchwały w trybie art. 24<sup>1</sup> usm. Dopiero większość właścicieli lokali, obliczana według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Dochodzi zatem, zdaniem Wnioskodawcy, do naruszenia konstytucyjnie chronionego prawa własności i równości wobec prawa.

Zarzutu tego nie można podzielić. Przede wszystkim, spółdzielczy zarząd wykonywany na podstawie kwestionowanego art. 27 ust. 2 usm nie jest zarządem przymusowym, gdyż może ustać – o czym wyżej była mowa – w warunkach określonych w art. 24<sup>1</sup> usm, art. 26 ust. 1 usm, a także art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Wnioskodawca, wskazując na negatywne w sferze praw właścicieli skutki spółdzielczego zarządu sprawowanego w trybie art. 27 ust. 2 usm, pominął zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych te przepisy, które

przyznają właścicielom lokali będącym członkami spółdzielni, niebędącym członkami, oraz osobom uprawnionym z tytułu spółdzielczych praw do lokali, równe obowiązki i uprawnienia w zakresie kształtowania swojej sytuacji. Według art. 4 ust. 2 usm, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie ze statutem. Takie same obowiązki mają właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni. Są oni zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Opłaty te wnoszą na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (ust. 4). Z kolei według ust. 6<sup>4</sup> tego artykułu, spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat. Według ust. 8 art. 4 usm, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Wreszcie, art. 24 usm uprawnia właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Mogą to być, przykładowo, uchwały w sprawie zarządzania domami wielolokalowymi, określenia kosztów zarządu i administracji porządku domowego w domach wielolokalowych, zasad zwiększania obciążeń właścicieli lokali użytkowych, zatwierdzenia kosztów zarządu i administracji daną nieruchomością, zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, podziału nieruchomości.

Należy zauważyć, że w podobny sposób ukształtowane są uprawnienia właścicieli lokali, gdy zarząd nieruchomościami wspólnymi realizowany jest w



trybie ustawy o własności lokali. Zarząd wspólnotą mniejszą (poniżej 7 lokali) wymaga, w sprawach należących do czynności zwykłego zarządu, zgody większości właścicieli lokali (art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 201 Kodeksu cywilnego), a w sprawach przekraczających zwykły zarząd, zgody wszystkich (art. 199 Kodeksu cywilnego). Zwykły zarząd obejmuje wszelkie czynności faktyczne związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i jej administrowaniem. W większych wspólnotach (powyżej 7 lokali) właściciele lokali dokonują wyboru zarządu, który samodzielnie podejmuje czynności w ramach zwykłego zarządu. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wymagają uchwały właścicieli podjętej większością głosów. Właściciel lokalu może zaś zaskarżyć uchwałę do sądu.

Z zestawienia powyższych przepisów nie wynika, aby zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 usm, w sposób „dotkliwy” ograniczał lub pozbawiał właścicieli odrębnych lokali możliwości wpływania na zarządzanie nieruchomością wspólną i własny lokal. Właściciel lokalu dysponujący ułamkową częścią udziału we współwłasności nieruchomości, bez względu na to czy reżim zarządu nieruchomością wspólną wynikałby z ustawy o własności lokali, czy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, musi respektować decyzję podjętą przez większość albo wystąpić na drogę sądową. Jest to konsekwencją posiadania mniejszościowego udziału a nie ograniczających jego prawa przepisów. Realna możliwość współdecydowania o nieruchomości wspólnej indywidualnego właściciela lokalu jest taka sama, niezależnie od tego czy zarząd współwłasnością wynika z ustawy o własności lokali, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy przepisów Kodeksu cywilnego. Prawa właścicielskie, zarówno spółdzielni, jak i osoby fizycznej, są równe, a o ich sile decyduje wielkość posiadanego udziału we współwłasności. Własność spółdzielni podlega takiej samej ochronie jak własność właściciela wyodrębnionego lokalu.

Artykuł 21 ust. 1 Konstytucji chroni własność i prawo dziedziczenia. Przepis ten określa zasadę ustrojową państwa, obowiązki władzy publicznej w zakresie ochrony własności i dziedziczenia oraz praw o charakterze podmiotowym. Chroni każdą własność, także spółdzielni mieszkaniowej, na równi z własnością „osób prywatnych”.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego ugruntowany jest pogląd, że majątek spółdzielni stanowi przedmiot własności prywatnej, że spółdzielnia jako osoba prawna korzysta z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw. Ochrona własności spółdzielni w stosunku do osób trzecich jest taka sama jak ochrona własności prywatnej. W stosunkach wewnętrznych natomiast, tj. pomiędzy spółdzielnią a jej członkami, ochrona własności spółdzielni musi być oceniana w kontekście tego czy służy ona lepszemu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08, OTK–A 2008/10/181).

Kwestionowany przepis nie narusza także wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji zasady równej dla wszystkich ochrony praw majątkowych.

Naruszenia powyższego wzorca kontroli Wnioskodawca upatruje w trzech aspektach. Pierwszy dotyczy braku równości w relacji między spółdzielnią a właścicielem wyodrębnionego lokalu. Przytoczone przepisy art. 27 ust. 2–5 *usm*, jego zdaniem, uprzywilejowują spółdzielnie jako jednego ze współwłaścicieli nieruchomości. Zarząd nieruchomością wspólną w całości jest domeną spółdzielni (do czasu podjęcia uchwały w trybie art. 24<sup>1</sup> *usm* lub wyodrębnienia własności wszystkich lokali w myśl art. 26 *usm*), a więc spółdzielnia może ignorować pozostałych właścicieli lokali. Po drugie, ma miejsce nierówne traktowanie właścicieli lokali będących członkami spółdzielni a właścicieli, którzy nie posiadają takiego statusu. Po trzecie, naruszenie zasady równości przejawia się też w równoległym funkcjonowaniu reżimów prawnych zarządu nieruchomościami wielolokalowymi z wyodrębnioną własnością

poszczególnych lokali, jednego uregulowanego ustawą o własności lokali i drugiego – ustawą o spółdzielniach.

Odnosząc się do powyższej argumentacji, należy stwierdzić, że nie jest ona przekonująca. Zarząd nieruchomościami wspólnymi sprawowany przez spółdzielnię w świetle art. 27 ust. 2 usm trudno uznać za jej domenę, skoro przepis ten uprawnia większość właścicieli odrębnych lokali, bez względu na ich członkostwo w spółdzielni, do podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Oprócz tego, zawiera on odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ostatnio wymieniony przepis uprawnia właścicieli lokali, a więc na równi spółdzielnię jako właścicielkę oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, do zawarcia umowy cywilnoprawnej w kwestii odnoszącej się do sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz wskazania podmiotu, któremu zarząd ten może być powierzony. Na podstawie umowy zarząd nieruchomości wspólnymi może więc być realizowany w reżimie przepisów ustawy o własności lokali, a w zakresie nieuregulowanym, także Kodeksu cywilnego.

Oczywiste jest zatem, że w sytuacji gdy spółdzielnia posiada większość udziałów we współwłasności, to jej „silniejsza” pozycja w zarządzaniu tymi nieruchomościami wynika z racji posiadanej większości udziałów a nie uprzywilejowujących ją przepisów.

Wreszcie, równoległe funkcjonowanie reżimów prawnych dotyczących zarządu nieruchomościami wspólnymi nie jest wyrazem nierówności wobec prawa, a wynika z konieczności zapewnienia przez ustawodawcę ochrony członkom spółdzielni legitymujących się spółdzielczymi prawami do lokalu. Prawa zrzeszonych w spółdzielni członków nie są bowiem „gorsze” od praw właścicieli lokali.

Spółdzielnia, w odróżnieniu do wspólnoty mieszkaniowej, jest zorganizowanym podmiotem o charakterze korporacyjnym, z ustanowionymi

organami, realizującym *non profit* cele w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Z tego względu, nie można w sposób mechaniczny odnosić zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej do spółdzielni, nie zważając na istniejące pomiędzy tymi bytami prawnymi różnice.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 64 ust. 3 Konstytucji, Wnioskodawca podał, że ograniczając prawa właścicieli lokali w budynkach będących współwłasnością spółdzielni mieszkaniowych, ustawodawca spełnił tylko formalne kryterium dopuszczalności ograniczenia konstytucyjnych wolności i praw – tj. wprowadził ograniczenie w ustawie. „Nie sposób jednak dopatrzeć się usprawiedliwienia takiego działania w świetle przesłanek ograniczenia praw i wolności wyrażonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji”.

Argumentacji tej nie można podzielić. Zarząd spółdzielni, realizowany w warunkach art. 27 ust. 2 *usm*, nie ogranicza nadmiernie (nieproporcjonalnie) prawa własności właścicieli lokali. Kwestionowany przepis – o czym była mowa wyżej – przewiduje możliwość zniesienia ustawowego zarządu spółdzielni wskutek podjęcia uchwały przez większościowych właścicieli lokali wyodrębnionych (art. 24<sup>1</sup> *usm*), jak również zawarcia umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną wskutek zgodnego porozumienia wszystkich właścicieli, w tym spółdzielni, (art. 18 ustawy o własności lokali). Do czasu ustania zarządu, mogą korzystać z uprawnień, o których mowa w art. 4 ust. 6<sup>4</sup>, ust. 8 i art. 24 *usm*.

Trybunał Konstytucyjny, w przywołanym wyżej wyroku z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, stwierdził, że „[p]rzepis ten [art.27 ust 2 zdanie drugie] nie narusza istoty prawa własności, gdyż daje właścicielom możliwość porozumienia się w kwestii zarządu nieruchomością. To, że porozumienie musi uwzględniać wolę wszystkich współwłaścicieli, a więc również spółdzielni mieszkaniowej, której nie można było pozbawić zarządu bez jej zgody, nie stanowi nadmiernego ograniczenia prawa własności wykraczającego poza

poziom niezbędności”, a dalej „[t]o, że spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel lokali jest traktowana tak samo jak właściciele innych lokali w tej samej nieruchomości wspólnej [...] nie tylko nie narusza zasady równej dla wszystkich ochrony prawa własności, lecz jest gwarancją jej realizacji”.

Sąd Najwyższy, nawiązując do powyższego orzeczenia Trybunału, w uchwale z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. III CZP 89/11 (LEX 1107171), stwierdził, że „prawa te chroni także przewidziana w art. 24 u.s.m. możliwość zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni dotyczących prawa odrębnej własności lokalu oraz przewidziana w art. 4 ust. 8 możliwość kwestionowania na drodze sądowej wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami”.

Worzec kontroli zawarty w art. 58 ust. 1 Konstytucji, zdaniem Wnioskodawcy, został naruszony poprzez krępowanie jednostki w kwestii przynależności do zrzeszenia. Właściciel odrębnego lokalu, chcąc zachować wpływ na zarządzanie nieruchomością wspólną, „musi pozostawać w stosunku członkostwa”, w przeciwnym wypadku naraża się na „sankcję” w postaci faktycznego pozbawienia prawa zarządu swoją własną nieruchomością lokalową i koniecznością znoszenia zarządu spółdzielni. Wielu właścicieli lokali pozostaje w stosunku członkostwa, traktując to jako mniejsze zło, aby ustrzec się przed jeszcze głębszym naruszeniem ich prawa własności.

Zarzut powyższy nie jest uzasadniony. Z kwestionowanego przepisu art. 27 ust. 2 usm nie wynika obowiązek właścicieli lokali uzyskania członkostwa w spółdzielni po to, aby móc wpływać na zarząd nieruchomością wspólną. Ich treść nie stwarza też jakiegokolwiek innej pośredniej formy przymusu nabycia członkostwa. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest wyborem zainteresowanego.

Na gruncie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od statusu członkostwa w spółdzielni, większość właścicieli lokali – o czym wcześniej była mowa – może podjąć w trybie art. 24<sup>1</sup> usm uchwałę w przedmiocie zniesienia spółdzielczego zarządu i poddania go przepisom ustawy o własności lokali. Wówczas, wskutek tej uchwały, staną się członkami wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto, wszyscy właściciele odrębnych lokali, mają możliwość zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, poddając zarząd nieruchomościami wspólnymi zasadom przewidzianym w ustawie o własności lokali.

W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, według którego „wprowadzony przez ustawodawcę obligatoryjny model zarządzania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i członków (osób nie będącymi członkami) – autonomicznego reżimu spółdzielczego – nie oznacza, że nie jest możliwe klasyczne zastosowanie zasady swobody umów z art. 18 ust.1 u.w.l. do zarządzania nieruchomościami lokalowymi powstałymi z zasobów spółdzielni mieszkaniowej.” (Roman Dżiczek – Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Lexis Nexis 2010 r., str. 325). Zdaniem tego autora, „(...) konsekwentnie należy uznać, że na podstawie takiej umowy zarząd nieruchomością wspólną można powierzyć spółdzielni mieszkaniowej, która tym samym wykonywałaby go nie na podstawie ustawowej (art. 27 ust. 2 zdanie 1 ustawy), lecz na podstawie tej umowy, w reżimie określonym w ustawie o własności lokali (z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej – art. 6 i 17 u.w.l., z przejściem do praw i obowiązków określonych w tej ustawie – art. 12–16 oraz odpowiednim zastosowaniem przepisów dotyczących ustawowych reguł zarządzania z tej ustawy lub z k.c. i k.p.c., w przypadku braku unormowań – art. 33 u.w.l.).” (tamże str. 326).

Zasadom przewidzianym w ustawie o własności lokali będzie podlegał zarząd także w sytuacji, gdy zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali (art. 26 usm).

Przepis, który statuuje zasadę, że zarząd nieruchomościami wspólnymi wykonywany jest przez spółdzielnię, a jednocześnie dopuszcza odstępstwa od tej zasady, pozwalając właścicielom lokali na powierzenie sprawowania zarządu innym podmiotom, a w konsekwencji funkcjonowanie w ramach wspólnoty mieszkaniowej, trudno uznać za ograniczający wolność zrzeszania się, wyrażoną w art. 58 ust. 1 Konstytucji.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Trybunał Konstytucyjny kontrolował art. 26 ust. 1 usm, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.) i w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07 (OTK–A 2009/7/110 ), orzekł, że przepis ten jest zgodny z art. 58 ust. 1 Konstytucji oraz że nie jest niezgodny z art. 75 Konstytucji.

W uzasadnieniu wyroku Trybunał stwierdził, że „[p]rzepis ten nie narusza prawa do zrzeszania się [art. 58 Konstytucji – przyp. wł.], gdyż pozostawia uznaniu jednostki kwestie wyboru formy tego zrzeszania (spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa). Osoby, które w różny sposób nabywają prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, jednocześnie decydują się na powstanie określonego związku ze spółdzielnią. Natomiast w momencie zawarcia ze spółdzielnią umowy o ustanowienie odrębnej własności, wyrażają zgodę na >członkostwo< we wspólnocie mieszkaniowej”.

Według Trybunału „[z] nieuprawnioną ingerencją w wolność zrzeszania się mielibyśmy do czynienia, jeśli po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w budynku, nadal istniał obowiązek stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Przepis art. 26 ust. 1 usm w tym brzmieniu jest nadal obowiązujący.

Reasumując, art. 27 ust. 2 usm pozostaje w zgodzie z normą generalną zawartą w art. 21 ust. 1 Konstytucji, jak i z normami szczegółowymi

wyrażonymi w art. 64 Konstytucji, gwarantującymi ochronę prawa własności. Sprawowanie przez spółdzielnię z mocy prawa zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni znajduje swoje racjonalne uzasadnienie, a zatem ograniczenie z tego wynikające nie uprzywilejowuje spółdzielni kosztem właścicieli odrębnej własności lokali. Ograniczenie to nie narusza art. 2 Konstytucji wyrażającego zasadę sprawiedliwości społecznej i ściśle związanej z nią zasady równości, o której mowa w art. 32 ust. 1 Konstytucji, a także zasady proporcjonalności, o której mowa w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Artykuł 27 ust. 2 usm jest również zgodny z zasadą wolności zrzeszania się wyrażoną w art. 58 ust. 1 Konstytucji, skoro członkostwo w spółdzielni pozostaje bez wpływu na możliwość podejmowania decyzji w sprawie zarządu.

3) Zakwestionowany przez Wnioskodawcę przepis art. 27 ust. 3 usm wyłącza stosowanie przepisów ustawy o własności lokali, w zakresie dotyczącym wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli, zastrzegając stosowanie art. 24<sup>1</sup> i 26. Posłowie zarzucili, że przepis ten narusza wymienione w petitum wniosku przepisy Konstytucji, przez to że naruszając prawo własności, uprzywilejowuje spółdzielnię i w sposób nierówny traktuje właścicieli. Odnosząc się do powyższego zarzutu, należy zauważyć, że omawiany ust. 3 art. 27 usm, wyłączając stosowanie przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, zawiera, tak samo jak ust. 2 art. 27 usm, powtórzenie zastrzeżenia co do stosowania art. 24<sup>1</sup> i 26 usm.

Wyłączenie stosowania przepisów o wspólnocie, w szczególności dotyczy art. 6, art. 16, art. 17 ustawy o własności lokali, określających definicję wspólnoty i jej uprawnienia, oraz art. 23 w związku z art. 22 dotyczącego zebrania właścicieli i jego kompetencji. *Ratio legis* wyłączenia stosowania przepisów o wspólnocie i zabranii właścicieli jest oczywiste, gdyż po pierwsze, stanowi ono konsekwencję, ustanowionej w ust. 2 tego artykułu, generalnej zasady wykonywania zarządu nieruchomościami wspólnymi przez spółdzielnię



mieszkaniową. Spółdzielnia realizując zarząd, stosuje autonomiczne reguły z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po drugie, nie dopuszcza, aby ten sam przedmiot regulowany był przez dwie różne ustawy.

Omawianą regulację należy ocenić jako zgodną z art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 oraz art. 58 ust. 1 Konstytucji, gdyż nie różnicuje ona właścicieli lokali z uwagi na członkostwo w spółdzielni i daje możliwość wyboru i ustalenia sposobu zarządzania nieruchomością wspólną większości właścicielom na jednakowych zasadach.

4) Wnioskodawca zarzucił, że przepis art. 27 ust. 4 narusza wskazane we wniosku wzorce kontroli poprzez to, że przewiduje on, iż uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów – zamiast ogółu właścicieli.

Uchwała, o której mowa w art. 12 ust. 3, dotyczy zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. W przypadku zarządu sprawowanego przez spółdzielnię, właściciele nie mogą samodzielnie podjąć przedmiotowej uchwały, a jedynie złożyć wniosek do organu spółdzielni. Stanowi to, zdaniem Posłów, nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię, w porównaniu z sytuacją właścicieli lokali w innych nieruchomościach.

Zarzut Wnioskodawcy, nie jest uzasadniony. Przyznana organowi spółdzielni, tj. radzie nadzorczej kompetencja w zakresie podjęcia uchwały, jest konsekwencją wynikającej z ust. 2 art. 27 usm zasady wyłączenia stosowania przepisów ustawy o własności lokali.

Przepis prawa, który uprawnia większość właścicieli lokali do złożenia do rady nadzorczej wniosku o podjęcie uchwały w przedmiocie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych, nie jest przepisem dyskryminującym

podmioty odrębnej własności lokali. To, że większość podejmuje decyzje, z zasady jest rozwiązaniem demokratycznym. Wniosek o podjęcie uchwały skutecznie może złożyć większość właścicieli bez względu na członkostwo w spółdzielni, którą to większość oblicza się według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Omawiany przepis zasadnie różnicuje sytuację prawną właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię w „porównaniu z sytuacją właścicieli lokali w innych nieruchomościach”, gdyż nieporównywalna jest wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w ustawie o własności lokali, ze zbiorowością uprawnionych z różnych tytułów funkcjonujących w obrębie spółdzielni mieszkaniowej. W spółdzielni, oprócz zrzeszonych (lub niezrzeszonych) w niej właścicieli odrębnych lokali, funkcjonują z prawem do korzystania z części wspólnych nieruchomości uprawnieni z tytułu praw lokatorskich, jak również spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Ich prawa musi spółdzielnia także uwzględniać w podejmowanych decyzjach.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest korporacyjną osobą prawną zrzeszającą członków w sposób dobrowolny. Jest samorządna. Działa poprzez swoje organy. Najwyższym organem uchwałodawczym spółdzielni jest walne zgromadzenie. Rada nadzorcza sprawuje funkcję nadzorczo-kontrolną nad działalnością spółdzielni. Zarząd kieruje bieżącą działalnością spółdzielni, reprezentuje ją na zewnątrz i podejmuje w jej imieniu wszelkie czynności nie zastrzeżone do kompetencji innych organów.

Podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin (art. 1 ust. 1–7 usm). W ramach tego zadania spółdzielnia, przykładowo, nie tylko ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz członków, ale także buduje i nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu. Spółdzielnię tworzą więc nie tylko uprawnieni z tytułu własnościowego prawa do lokalu, ale także

najemcy lokali o statusie lokatorskim i uprawnieni z tytułu ograniczonych praw rzeczowych.

5) Przepisowi art. 27 ust. 5 usm Posłowie zarzucili, że utrudnia działania właścicieli lokali zmierzające do sprzedaży egzekucyjnej lokalu osoby zalegającej z opłatami lub zakłócającej porządek, gdyż konieczne jest podjęcie działań na szczeblu spółdzielni. Zdaniem Wnioskodawcy, stanowi to nieuzasadnione ograniczenie praw właścicieli i zróżnicowanie ich sytuacji w zestawieniu z pozycją właścicieli lokali w innych budynkach.

Artykuł 27 ust. 5 usm stanowi, że „[z] żądaniem o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych obrębie danej nieruchomości”. Według art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Adekwatnym wzorcem konstytucyjnej kontroli, z uwagi na przytoczoną w uzasadnieniu wniosku argumentację, jest art. 64 ust. 2, art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. Zarzut niekonstytucyjności przepisu jest bezzasadny.

Omawiany przepis ust. 5 art. 27 usm, podobnie jak ust. 4 art. 27 usm, jest konsekwencją zasady wyłączenia w określonym zakresie stosowania przepisów ustawy o własności lokali.

Porównując kwestionowany przepis, do rozwiązania prawnego zawartego w ustawie o własności lokali, należy stwierdzić, że obie regulacje są analogiczne. W obu tych ustawach decyzja w przedmiocie wystąpienia z

powództwem dotyczącym sprzedaży lokalu, musi być wyrazem woli większości właścicieli lokali.

Kwestionowany przepis uprawnia większościowych właścicieli do złożenia wniosku o wytoczenie powództwa, a według ustawy o własności lokali, udzielają oni zgody na wytoczenie powództwa podejmując uchwałę większością głosów (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 2). Powództwo do sądu, według przepisów obu ustaw, wnosi zarząd (art. 48 § 1 Prawa spółdzielczego, art. 21 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy o własności lokali). Wbrew wywiadowi Posłów, pozycja prawna właścicieli lokali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię jest taka sama, jak we wspólnocie mieszkaniowej działającej w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali.

Podsumowując argumentację przedstawianą w pkt 4 i 5 niniejszego stanowiska, uznać należy ich zgodność ze wskazanymi przez Wnioskodawcę wzorcami kontroli.

6) Wnioskodawca, wnosząc o zbadanie zgodności z Konstytucją art. 27<sup>1</sup> usm dotyczącego garaży, w zakresie w jakim odsyła do art. 24<sup>1</sup>, art. 26 ust. 1 i art. 27 usm, stwierdził jedynie, że podtrzymuje uwagi dotyczące art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 27<sup>1</sup> usm stanowi: „[P]rzepisy art. 28–22, art. 23 ust.2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego”.

W związku z powyższym podtrzymuję argumentację prawną, podniesioną w pkt 1 niniejszego stanowiska i zawartą ocenę co do konstytucyjności tego przepisu.

7) Przepis art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm brzmi następująco: „[s]półdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta”.

Wnioskodawca postawił zarzut niekonstytucyjności przepisu w zakresie „w jakim do powstania członkostwa nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, wymaga ubiegania się przez te osoby o przyjęcie w poczet członków”, co narusza art. 2, art. 21 ust. 1 Konstytucji gwarantujący ochronę własności, art. 64 ust. 2 zapewniający równą dla wszystkich ochronę prawa własności, art. 32 wyrażający zasadę równości wobec prawa oraz art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3 poprzez to, że osoba uprawniona nie ma żadnego wpływu na zarządzanie „przysługujące jej prawem spółdzielczym własnościowym”.

W uzasadnieniu tak sformułowanego zarzutu, Wnioskodawca stwierdził, że jego zastrzeżenia budzi założenie powyższego przepisu. Przepis zakłada, „że nabycie prawa spółdzielczego własnościowego do lokalu nie pociąga za sobą *ex lege* powstania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej”. Uzyskanie członkostwa następuje dopiero z chwilą podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ spółdzielni. W ocenie Posłów, przepis ten jest sprzeczny z Konstytucją, gdyż dopuszcza do sytuacji polegającej na tym, że uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest zarazem *ex lege* członkiem spółdzielni, a przez to staje się biernym obserwatorem zmuszonym znosić zarząd swoim mieniem. Dochodzi do ingerencji w prawo własności, gdyż uprawnienia osoby legitymującej się spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, powinny być ukształtowane na wzór uprawnień właściciela.

Zarzuty Posłów są niezasadne.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na brak konsekwencji w stanowisku Wnioskodawcy. Z jednej strony Posłowie krytycznie oceniają zasadę związania prawa spółdzielczego do lokalu z członkostwem (str. 16 wniosku) i powołują się na wyroki Trybunału Konstytucyjnego w sprawach K. 23/98 i K 32/03, na skutek których przecięty został związek pomiędzy członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielczym własnościowym

prawem do lokalu, a z drugiej strony stawiają zarzut niekonstytucyjności przepisu przez to, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie pociąga za sobą powstania członkostwa w spółdzielni *ex lege*.

Z przywołanego wyżej art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm wynika, że adresatem tej normy prawnej jest spółdzielnia mieszkaniowa. Przepis formułuje obowiązek spółdzielni przyjęcia nabywcy (także spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spełniającego wymagania statutu w poczet członków. Jednocześnie wynika z niego prawo nabywcy do bycia przyjętym. Przepis nie nakłada natomiast na nabywcę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obowiązku ubiegania się o członkostwo w spółdzielni. Prawo to nie jest związane z trwaniem członkostwa. Z powyższego wynika, że ustawa pozostawia potencjalnemu nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu swobodę i prawo wyboru w kwestii jego członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Uwzględnia konstytucyjnie chronioną wolność zrzeszania się, gdyż od woli osób zainteresowanych (nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) zależy czy zechcą ubiegać się o członkostwo i złożą deklaracje członkowskie, czy nie. Z chwilą zaś przystąpienia do spółdzielni, nabywają przynależne im uprawnienia korporacyjne.

Zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem spółdzielni stopniowo zakwestionowana została w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., sygn. akt K. 23/98 (OTK 1999 r. nr 2, poz. 25), wskutek czego spadkobiercy zmarłego członka spółdzielni nie musieli ubiegać się o uzyskanie członkostwa w spółdzielni, a następnie w wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r. sygn. akt K. 23/00 (OTK–A 2001 r. nr 5, poz. 124), w konsekwencji którego osoba, której małżeństwo zostało rozwiązane lub unieważnione nie musiała się ubiegać o członkostwo spółdzielni. Następnie wyrokiem z dnia 30 marca 2004 r., sygn. akt K 32/03 (OTK–A 2004 r. nr 3, poz. 22), na który powołuje się Wnioskodawca, Trybunał

Konstytucyjny stwierdził niezgodność art. 17<sup>2</sup> ust. 2 usm z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, który uzależniał skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r., sygn. akt II CSK 30/05 (LEX 178237), stwierdził, że „[c]ałkowite zerwanie związku pomiędzy już ustanowionym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a członkostwem w spółdzielni, nastąpiło po wejściu w życie wyroku z dnia 30 marca 2004 r., sygn. K 32/03 (...)”.

Skoro Trybunał Konstytucyjny uznał niekonstytucyjność art. 17<sup>2</sup> ust. 2 usm z powodu związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni wobec naruszenia art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, to zarzut Wnioskodawcy oparty na braku w zaskarżonym przepisie regulacji nakazującej ponownie związać to prawo, należy uznać za konstytucyjnie bezpodstawny a przepis art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm, który nie przewiduje tego rodzaju regulacji za zgodny ze wskazanymi w petitum wniosku wzorcami konstytucyjnymi.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu korzysta z ochrony swoich praw zagwarantowanych w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 2, art. 32 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nabyte przez niego prawo podmiotowe nie podlega ograniczeniom z powodu braku członkostwa w spółdzielni, o czym wcześniej była już mowa. Niezależnie od tego nabycie członkostwa *ex lege*, pozostawałoby w sprzeczności z art. 12 Konstytucji, z którego wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe stanowią dobrowolne zrzeszenie, będące realizacją wolności zrzeszania się, o której mowa w art. 58 ust. 1 Konstytucji.

8) Kwestionowany art. 19 ust. 2 usm stanowi, że „[n]abywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy

lub spadkobiercy, z tym że 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. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio”.

Natomiast według art. 16 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego, który powołany został jako przepis związkowy, „[w]arunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji”.

Zastrzeżenia Wnioskodawcy co do niekonstytucyjności powyższych przepisów oparte są na tym, że dla skutecznego nabycia ekspektatywy nie jest wystarczające zawarcie umowy pomiędzy zbywcą i nabywcą, lecz niezbędne jest ponadto złożenie dodatkowego oświadczenia – deklaracji przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej realizującej inwestycję budowlaną, która ma obejmować lokal będący przedmiotem ekspektatywy. Posłowie podkreślili przy tym, że nie budzi ich wątpliwości samo założenie, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu powinna być związana z członkostwem spółdzielni, lecz sam sposób realizacji powyższego założenia. W zamian za zapłatę wartości rynkowej ekspektatywy, nabywca nie otrzymuje świadczenia w postaci skutecznego nabycia tego prawa. Uzależnienie skutecznego nabycia ekspektatywy od złożenia deklaracji (wpisowe, udziały członkowskie) jest ograniczeniem prawa podmiotowego. Sam fakt zawarcia umowy o nabycie ekspektatywy dostatecznie jasno wyraża wolę przystąpienia do spółdzielni. Tego rodzaju ograniczenie narusza prawa majątkowe chronione art. 64 ust. 2 i ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Przepis art. 19 ust. 1 usm stanowi, że „[z]chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej >ekspektatywą odrębnej własności lokalu<. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem



budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji”.

Według art. 18 ust. 1 usm, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Dopełnieniem tej regulacji jest przepis art. 21 ust. 1 usm, który zobowiązuje spółdzielnię do ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy od jego wybudowania.

Z zestawienia powyższych przepisów wynika, że ekspektatywa jest roszczeniem o ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu, a powstaje ona z chwilą zawarcia z członkiem spółdzielni umowy o budowę lokalu. Jest *sui generis* prawem podmiotowym, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie tego prawa następuje wraz z wkładem budowlanym (lub częścią), który został wniesiony przez członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.

W doktrynie prawa cywilnego ugruntowane jest stanowisko, że do przeniesienia ekspektatywy mają zastosowanie przepisy o przelewie, w tym art. 510 § 1 Kodeksu cywilnego. Według tego przepisu, „[u]mowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przenosi wierzytelność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły”. Takim przepisem szczególnym, który „stanowi inaczej”, jest kwestionowany art. 19 ust. 2 usm. Przepis ten uzależnił skuteczność nabycia ekspektatywy od warunku w postaci przyjęcia nabywcy tego prawa w poczet członków spółdzielni. Przy czym podmiot, który nabył ekspektatywę przed przyjęciem w poczet członków może ją zbyć, a kolejny nabywca skutecznie nabędzie to prawo z chwilą przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.

Nie ulega wątpliwości, że z przepisu art. 19 ust. 1 usm w związku z art. 18 ust. 1 usm wynika zasada w postaci związania członkostwa w spółdzielni z roszczeniem o ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu, który wybudowany został na podstawie zawartej z członkiem umowy o budowę. Umowę o budowę lokalu można zawrzeć tylko z członkiem spółdzielni (art. 18 ust. 1 usm). Wybudowanie przez spółdzielnię lokalu na podstawie umowy o budowę, uprawnia członka do żądania ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu (art. 21 ust. 1 usm). Osoba niebędąca członkiem spółdzielni nie dysponuje roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności nowo wybudowanego lokalu.

Uzależnienie przez ustawodawcę skuteczności nabycia ekspektatywy od warunku uzyskania członkostwa spółdzielni stanowi konsekwencję przyjętego w ust. 1 art. 19 usm rozwiązania prawnego, że dopiero umowa o budowę lokalu zawarta w ramach członkostwa w spółdzielni, kreuje roszczenie w postaci żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu (ekspektatywę). Spółdzielnia, zgodnie z art. 21 ust. 1 usm, ma wówczas obowiązek ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu.

Należy zauważyć, że Wnioskodawca, kwestionując powyższy przepis, podkreślił, iż jego wątpliwości nie budzi związanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu z członkostwem spółdzielni, a wymaganie złożenia deklaracji przystąpienia do spółdzielni i poniesienie kosztów z tym związanych. Akcentował, że ograniczenie prawa podmiotowego polega na konieczności złożenia deklaracji członkowskiej.

Zarzut Wnioskodawcy, że konieczność złożenia przez nabywcę ekspektatywy deklaracji członkowskiej jest ograniczeniem konstytucyjnych wartości, nie można podzielić. Obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej jest konsekwencją zasady, że umowę o budowę lokalu można zawrzeć tylko z członkiem spółdzielni (art. 18 ust. 1 usm), którego Wnioskodawca nie

kwestionuje. Członkostwo w spółdzielni powstaje w drodze przyjęcia danej osoby w poczet członków, na podstawie deklaracji złożonej przez osobę ubiegającą się o to. Deklaracja kandydata na członka jest oświadczeniem jego woli w kwestii przynależności. Oświadczenie organu spółdzielni o przyjęciu jest czynnością nieodzowną. Żadne z tych oświadczeń, nie może być zastąpione innym zdarzeniem prawnym.

Obowiązek wniesienia opłaty wpisowej jest standardowym elementem procedury przestąpienia do każdego zrzeszenia.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2003 r., sygn. akt I CKN 4/01 (LEX nr 80237), stwierdził, że „[p]rawo członkostwa jest prawem niemajątkowym. Prawa członkostwa nie można przenieść na inny podmiot w drodze czynności prawnej. Nie dochodzi do jego powstania poprzez następstwo prawne”.

Omawiana regulacja spełnia standardy konstytucyjne. Skoro kontrahent nabył roszczenie o ustanowienie przez określoną spółdzielnię odrębnej własności lokalu, to tym samym podjął decyzję o przynależności do spółdzielni. Konieczność złożenia deklaracji jest konsekwencją dokonanego wyboru.

Odroczenie przez ustawodawcę w czasie skutku zawarcia umowy zbycia ekspektatywy, tj. do czasu przyjęcia jej nabywcy w poczet członków, należy oceniać przez pryzmat konieczności zachowania przejrzystości reguł obrotu tym prawem. Zakwestionowane przepisy można postrzegać jako stanowiące element spójnego systemu i, jak należy przyjąć, gwarantującego zabezpieczenie szeroko rozumianego interesu zarówno potencjalnych nabywców ekspektatywy, jak i spółdzielni budującej lokal. Ekspektatywa może być przedmiotem wielu, kolejno po sobie następujących transakcji. Jej wartość finansowa z reguły jest znacząca. W trakcie realizacji umowy o budowę lokalu może pojawić się konieczność zawarcia dodatkowej umowy, w sytuacji gdy spółdzielnia zaciągnie

kredyt bankowy na pokrycie kosztów budowy danego lokalu. Wówczas, to jej członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (art. 18 ust. 2 usm). Spółdzielnia powinna zatem wiedzieć, kto jest jej kontrahentem w czasie realizacji inwestycji, do czasu jej zakończenia.

W wyroku z dnia 30 marca 2004 r., sygn. akt K 32/03 (OTK–A 2004 r. nr 3, poz. 22), Trybunał stwierdził, że „[nie] wyklucza możliwość regulacji prawa podmiotowego jako związanego z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Nie można więc co do zasady wykluczyć wprowadzenia przez ustawodawcę mechanizmów pozwalających na kontrolę przez spółdzielnię mieszkaniową sposobów wykonywania przez członków spółdzielni przysługujących im spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o ile treść i wartość takich praw różniłyby się istotnie od prawa własności”.

Reasumując, skoro Wnioskodawca nie kwestionuje konieczności związania członkostwa w spółdzielni z rozszerzeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa), a prawa członkostwa w spółdzielni nie można przenosić ani w drodze czynności prawnej, ani przez następstwo prawne, to obowiązek złożenia oświadczenia woli przystąpienia do spółdzielni w formie deklaracji, pozostaje w zgodzie z zasadą wolności zrzeszania się wyrażoną w art. 58 ust. 1 Konstytucji i z ochroną praw majątkowych nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu.

9) Zakwestionowane przez Wnioskodawcę przepisy art. 3 ust. 1 i 3 usm brzmią następująco:

„Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych” (ust.1).

„Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego” (ust. 3).

Wnioskodawca przepisom tym postawił zarzut naruszenia art. 2, art. 21, art. 32 i art. 64 Konstytucji w zakresie, w jakim pozwalają na przyjęcie osób fizycznych i prawnych do spółdzielni mieszkaniowej bez związku z przysługiwaniem prawa do lokalu bądź ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności lokalu.

Zastrzeżenia Posłów budzi nadmierna ogólnikowość regulacji, która nie określa jakichkolwiek kryteriów, jakie powinny spełnić osoby ubiegające się o członkostwo w spółdzielni. Członkiem spółdzielni może być każda osoba bez względu na to, czy posiada lokal w spółdzielni, a nawet czy o taki lokal ubiega się. W ten sposób spółdzielnie mogą dowolnie kształtować swój skład osobowy. W konsekwencji z uwagi na swoją nadmierną ogólnikowość art. 3 ust. 1 usm godzi w zasadę przyzwoitej legislacji, wynikającą z zasady demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji. W praktyce powoduje to sytuacje, w których osoby legitymują się statusem członka spółdzielni mieszkaniowej, nie posiadając prawa do lokalu w tej spółdzielni, ani nie ubiegają się o nie. Przyznanie członkostwa takim osobom jest wykorzystywane do nieuprawnionego wpływania na decyzje walnego zgromadzenia spółdzielni, co narusza art. 21 i 64 Konstytucji, wyrażające gwarancję ochrony prawa własności i praw majątkowych. Przepis ten daje przyzwolenie na ingerencję w prawa korporacyjne członków spółdzielni w sposób nieograniczony. Nadto zakwestionowany przepis dopuszcza do sytuacji, w której członek spółdzielni zrywając lub tracąc prawo do lokalu w danej spółdzielni, w dalszym ciągu pozostaje jej członkiem. Utrata prawa do lokalu spółdzielczego powinna automatycznie powodować utratę członkostwa.

Kwestionowane przepisy ustanawiają dwie zasady: pierwsza, że członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub też miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych

(ust. 1) oraz druga, według której członkiem spółdzielni może być również osoba prawna, z tym ograniczeniem, że osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (ust. 3).

Wymagania, które kandydat na członka spółdzielni mieszkaniowej musi spełnić oraz tryb przyjęcia w poczet członków, określone zostały w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, w art. 15 § 3 i następujących. Warunkiem przyjęcia osoby fizycznej, jak również osoby prawnej, na członka spółdzielni jest pisemne złożenie deklaracji. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko przystępującego oraz miejsce zamieszkania a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, a także inne dane przewidziane w statucie (art. 16 § 1). Przepis art. 17 § 4 tej ustawy stanowi, że statut spółdzielni powinien wskazywać organ spółdzielni właściwy do przyjmowania członków. W sytuacji gdy organem tym nie jest walne zgromadzenie, statut powinien wskazywać organ, do którego służy odwołanie od decyzji odmawiającej przyjęcia, oraz określać terminy wniesienia i rozpatrzenia odwołania. Przyjęcie kandydata w poczet członków spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu (art. 17 § 2). Jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale tej, jak również o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni (art. 17 § 3).

Osobie, której odmówiono przyjęcia do spółdzielni, generalnie nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, z wyjątkiem: art. 3 ust. 2 usm, art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm, a także wtedy, gdy statut spółdzielni stanowi, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia oraz gdy wynika to z umowy zawartej ze spółdzielnią. Wówczas osoba taka może wystąpić na drogę sądową.

Wymagania jakie powinien określać statut spółdzielni reguluje art. 5 § 1 Prawa spółdzielczego.

Z przywołanych wyżej przepisów wynika, że kwestionowana regulacja zawarta w art. 3 ust. 1 i 3 usm ustanawia jedynie ogólne zasady, według których członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być osoby fizyczne, jak również prawne. Bliższe natomiast wymagania, które muszą spełnić ubiegający się o członkostwo, określone zostały w Prawie spółdzielczym. Szczegółowe natomiast warunki członkostwa w spółdzielni określają ich statuty. Adekwatnym wzorcem konstytucyjnej kontroli powyższego przepisu ustawy, jest art. 2 Konstytucji ustanawiający zasadę państwa demokratycznego, z której wywodzi się zasada poprawnej legislacji oraz art. 32 Konstytucji, statuujący równość wobec prawa podmiotów przynależnych do tej samej klasy.

Kwestionowana regulacja spełnia oba te konstytucyjne standardy. Spółdzielnia – także mieszkaniowa – jak wynika z art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Celem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

Powyższa całościowa regulacja prawna dotycząca kwestii członkostwa w spółdzielni jest wyrazem respektowania przez ustawodawcę podstawowej zasady, którą rządzi się zrzeszenie. Zasadą tą jest dobrowolność zrzeszania się. Dobrowolność w powszechnym rozumieniu oznacza brak przymusu prawnego w zakresie wstępowania do jednostki zrzeszającej, jak i występowania z niej. Zrzeszenie samorzędnie określa warunki członkostwa w nim.

Przepis art. 3 ust. 1 i 3 usm uwzględnia zasadę wolności i równości wobec prawa. Każdy może ubiegać się o członkostwo w spółdzielni.

Ustawodawca nie narzucił kryteriów, które muszą spełnić osoby fizyczne czy prawne ubiegające się o przystąpienie do spółdzielni, gdyż spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem. Sama przyjmuje członków, jak również podejmuje decyzje o ich wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru. Wypowiedzenie członkostwa należy natomiast do inicjatywy członka.

W wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08 (OTK–A 2008 r. nr 10, poz. 181 ), Trybunał Konstytucyjny wskazał: „Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią dobrowolne zrzeszenie, o którym mowa w art. 12 Konstytucji, będące realizacją konstytucyjnie gwarantowanej wolności zrzeszania się, przewidzianej w art. 58 Konstytucji. Toteż ingerencje ustawodawcze uszczuplające prawa lub nakładające obowiązki na spółdzielnie a dotyczące sfery, w której decyzja należy do organów spółdzielni i jej statutów, muszą uwzględniać zrzeszeniowy charakter osoby prawnej (...) i wynikające stąd konsekwencje co do formy, przedmiotu władczego wkroczenia, a także kryteriów uznania ingerencji ustawodawczej za proporcjonalną”.

W wyroku z dnia 30 marca 2004 r., sygn. akt K 32/03, Trybunał stwierdził: „[u]stawa nie powinna wprowadzać takich rozwiązań, które z wolności zrzeszania w praktyce czyniłyby jej zaprzeczenie z powodu istnienia mechanizmów umożliwiających narzucanie dowolnych kryteriów, od których zależy realizacja interesów członków określonego typu organizacji”.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 283/13 (LEX 1306924), orzekł że „[s]tosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej może istnieć niezależnie od przysługiwania członkowi majątkowych praw do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej”.

Posłowie nie wykazali, w jaki sposób zaskarżona regulacja narusza wskazane wzorce kontroli. Niezgodność art. 3 ust. 1 usm uzasadnili jedynie tym, że „przepis dopuszcza możliwość powstania członkostwa w sposób całkowicie dowolny”, co narusza „społeczne poczucie sprawiedliwości”. Uzasadniając zaś



zarzut naruszenia art. 21 i 64 Konstytucji powołali się na „praktykę przyznawania członkostwa osobom, które nie zaspokajają swoich potrzeb mieszkaniowych”, a mają na celu nieuprawnione wpływanie na decyzje walnego zgromadzenia.

Należy podkreślić, że wykładnia kwestionowanego przepisu nie daje podstaw do stwierdzenia, że przepis ten formułuje dyspozycję w postaci „zezwała” na przyjęcie osób fizycznych i prawnych do spółdzielni bez związku z przysługiwaniem prawa bądź ubieganiem się o ustanowienie prawa. Sam przepis nie zawiera takiej treści, a jego normatywnym uzupełnieniem, jak wskazano wyżej, są przepisy prawa spółdzielczego określające warunki, które musi spełnić kandydat na członka spółdzielni.

Mając na uwadze, że Wnioskodawca nie spełnił przesłanek przewidzianych w art. 32 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, postępowanie w tej części powinno zostać umorzone wobec niedopuszczalności wyrokowania.

**10)** Przepis art. 16 § 1 Prawa spółdzielczego stanowi: „[w]arunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie”.

Wnioskodawca zarzucił niezgodność z art. 21, art. 64 i art. 58 Konstytucji zdaniu pierwszemu cytowanego przepisu, w zakresie w jakim wymaga od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, złożenia deklaracji w celu przystąpienia do spółdzielni.

W uzasadnieniu powyższego zarzutu Posłowie stwierdzili, że zawierając umowę, na mocy której osoba nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, dostatecznie jasno wyraziła swoją wolę przystąpienia do spółdzielni, dlatego też uzależnienie nabycia członkostwa w spółdzielni od złożenia deklaracji stanowi nadmierną ingerencję w prawo podmiotowe będące przedmiotem nabycia. Naruszona zostaje zasada równej dla wszystkich ochrony własności oraz zrzeszania się.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, należy stwierdzić, że Wnioskodawca powyższy przepis ustawy wskazał jako pozostający w związku z zaskarżonym art. 19 ust. 2 usm, a ponadto był on przedmiotem oceny przy okazji kontroli art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm. Wobec tego podtrzymuję argumentację zawartą odpowiednio w pkt 7 i 8 uzasadnienia niniejszego stanowiska.

Przypomnieć jedynie należy, iż zdanie pierwsze art. 16 § 1 Prawa spółdzielczego ustanawia zasadę, że warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Jest to ogólny warunek adresowany do każdej osoby fizycznej lub prawnej, która chce przystąpić do spółdzielni, aby w tej formie złożyła oświadczenie woli.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa je skutecznie z chwilą zawarcia umowy, bez konieczności uzyskania członkostwa w spółdzielni, a co się z tym wiąże składania deklaracji członkowskiej. Przewidziany w zaskarżonym przepisie prawnym obowiązek złożenia deklaracji, realizuje się wówczas, gdy określony podmiot dokona wyboru co do swojej przynależności do spółdzielni. Złożenie deklaracji na członka spółdzielni jest skutkiem tego wyboru. W przypadku zaś nabycia ekspektatywy odrębnej własności, które staje się skuteczne od chwili przyjęcia w poczet członków, konieczność złożenia deklaracji przystąpienia jest konsekwencją związania tej ekspektatywy z członkostwem.

Skoro – jak już wcześniej była o tym mowa – członkostwo spółdzielni jest prawem niezbywalnym i nieprzenoszalnym znajdować muszą zastosowanie procedury właściwe dla dobrowolnego zrzeszania, jakim jest spółdzielnia.

Reasumując, art. 16 § 1 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego zapewnia wolność zrzeszania się (art. 58 ust. 1 Konstytucji) i służy ochronie praw majątkowych wyrażonych w art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji.

**11)** Przepis art. 26 § 1 Prawa spółdzielczego stanowi, że „[u]dział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Sposób i terminy wypłaty określa statut”. Według § 2 art. 26, „[b]yłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 125 § 5a”.

Zastrzeżenie w art. 125 § 5a Prawa spółdzielczego dotyczy kwestii rozdysponowania majątkiem spółdzielni w związku z jej likwidacją i stanowi, że majątek spółdzielni pozostały po spłaceniu wierzytelności spółdzielni – zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia – w całości lub części podlega podziałowi między członków spółdzielni. W podziale tym uwzględnia się byłych członków spółdzielni.

Wnioskodawca zarzucił, że art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego narusza art. 21, art. 64, art. 31 ust. 3, art. 32 i art. 58 Konstytucji. W uzasadnieniu zarzutu stwierdził, że z zestawiania powyższych przepisów wynika, iż członkom spółdzielni co do zasady nie przysługuje prawo do udziału w majątku spółdzielni na wypadek wystąpienia członka ze spółdzielni. Spółdzielnia co prawda, argumentują Posłowie, wypłaca udział lub udziały wniesione przez członka przy przystąpieniu do spółdzielni, to wielkość tych udziałów nie jest skorelowana z wartością majątku spółdzielni w chwili wystąpienia z niej. Tymczasem członek spółdzielni, zgodnie z art. 3 Prawa spółdzielczego, jest

współwłaścicielem majątku spółdzielni. W sensie prawnym, właścicielem majątku jest oczywiście spółdzielnia, to jednak konstrukcję taką przyjęto w celu pewnego uproszczenia, w sytuacji gdy majątek podmiotu zbiorowego jest efektem wkładu wielu osób. Majątek wypracowany przez spółdzielnię w oparciu o wniesione przez członków środki, jest majątkiem tychże członków. Przyjęcie zasady, że członkowie spółdzielni nie mają prawa do jakiejś części tego majątku spółdzielni, który bez ich udziału w ogóle by nie powstał, jest nie do zaakceptowania z punktu widzenia konstytucyjnej zasady ochrony własności wyrażoną w art. 21 i 64 Konstytucji. Wpłata członkowi występującemu ze spółdzielni tylko niewielkich środków obejmujących udziały, z pominięciem tych, które wypracowała spółdzielnia, lub które wniósł członek, stanowi formę wywłaszczenia. Wnioskodawca podniósł również, że powyższe rozwiązanie prawne jest ewenementem w porównaniu do rozwiązań dotyczących spółki cywilnej, spółki jawnej, partnerskiej, komandytowej, komandytowo–akcyjnej a także spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Domaganie się przez występującego ze spółdzielni członka wypłaty kwoty odpowiadającej wartości części jej majątku przypadającego proporcjonalnie na danego członka, nie można traktować jako jakiegokolwiek formy wywłaszczenia spółdzielni. Spółdzielnia nie ma bowiem własnych interesów, które byłyby oderwane od interesu poszczególnych członków. Wnioskodawca powołał się tutaj na uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt K. 5/01, w którym wskazano, że „członek spółdzielni ma wobec niej roszczenia o charakterze majątkowym, a więc roszczenia dotyczące majątku spółdzielni. Byłemu członkowi nie można odmówić zwrotu kwoty odpowiadającej jego udziałowi w majątku spółdzielni”. Zagadnienie powyższe Trybunał rozpatrywał w aspekcie art. 58 Konstytucji wskazując, że pozbawianie osoby występującej z organizacji części majątku, która proporcjonalnie przypada na występującego członka, narusza konstytucyjną wolność zrzeszania. Zdaniem Posłów, skoro wystąpienie ze spółki czy podział spółdzielni nakłada na

jednostkę organizacyjną obowiązek wydzielenia części jej majątku celem rozliczenia się, to również wystąpienie ze spółdzielni przez jednego członka powinno przebiegać na podobnych zasadach. Cechą relewantną, uzasadniającą podobne traktowanie, jest bowiem fakt wystąpienia z jednostki organizacyjnej (niezależnie od tego czy jest to spółdzielnia, spółka czy inny podmiot, który prowadzi wspólne przedsięwzięcie członków).

Ustawa, dopuszczając do pozbawienia członka części majątku odpowiadającego udziałowi, faktycznie doprowadza do wyłączenia bez odszkodowania, naruszając art. 21, art. 64, art. 31 ust. 3, art. 32 i art. 58 Konstytucji.

Odnosząc się do powyższej argumentacji, wstępnie należy zauważyć, że Wnioskodawca formułując zarzuty niekonstytucyjności art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego, za punkt wyjścia swoich rozważań, a następnie wysnutych wniosków, przyjął regulację zawartą w art. 3 Prawa spółdzielczego. Według tego przepisu „[m]ajątek spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków”. W oparciu o ten przepis Wnioskodawca wywodzi, że właścicielami majątku spółdzielni w sensie ekonomicznym, faktycznym są członkowie spółdzielni, a nie spółdzielnia.

Prawidłowa interpretacja art. 3 usm nie daje podstaw do przyjęcia, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej są właścicielami majątku spółdzielni. Właścicielem majątku według przepisów Prawa spółdzielczego jest spółdzielnia jako osoba prawna. W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że ustawodawca w art. 3 cytowanej ustawy użył zwrotu „majątek” wyłącznie w znaczeniu ekonomicznym a nie cywilnoprawnym. Oznacza to, że spółdzielcy na podstawie tego przepisu nie uzyskują statusu „współwłaścicieli” mienia spółdzielni.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., sygn. akt III KK 334/02 (LEX 80298), stwierdził, że „[a]rtykuł 3 Prawa spółdzielczego w jego brzmieniu

po nowelizacji z 1994 r, nie pozbawia spółdzielni własności jej majątku i nie czyni spółdzielców współwłaścicielami w rozumieniu prawa cywilnego, a jedynie zalicza własność należącą do spółdzielni, jako do osoby prawnej, do kategorii własności prywatnej a nie jak ongiś spółdzielczej”.

Także w uchwale z dnia 6 lutego 1996 r., sygn. akt III CZP 4/96 (OSNC 1996, nr 4 poz. 58), Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 3 prawa spółdzielczego nie statuuje, iż członkowie są współwłaścicielami nieruchomości spółdzielczych czy innych praw, a zawiera określenie majątku spółdzielczego, traktowanego dawniej jako mienie społeczne, z ekonomicznego punktu widzenia.

Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna jest podmiotem praw i obowiązków. Działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie. Ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania. Zgodnie z art. 40 usm jest właścicielem i współwłaścicielem mienia. Głównym celem spółdzielni mieszkaniowej jest wprawdzie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 usm), ale oprócz tego może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W szczególności przedmiotem działalności spółdzielni może być: budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw lokatorskich do znajdujących się w tych budynkach lokali, budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali, budowanie i nabywanie domów jednorodzinnych celem przeniesienia własności na rzecz członków, budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali (art. 1 ust. 2 usm). Wreszcie, spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w przepisach odrębnych (art. 1 ust. 6 usm). Jako przykład

działalności gospodarczej spółdzielni można wymienić zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., sygn. akt III CZP 21/02, LEX 52265). Innym rodzajem działalności gospodarczej spółdzielni jest zbywanie przez nią nieruchomości, które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 stycznia 2010 r., sygn. akt I FSK 1891/08, LEX 558850). Działalność gospodarcza spółdzielni opiera się na zasadach rachunku ekonomicznego (art. 67 Prawa spółdzielczego).

Spółdzielnia, jako osoba prawna tworzy zatem własny majątek. Sankcjonowane w art. 40 *usm* prawo spółdzielni do mienia nie jest tylko konstrukcją prawną w celu „pewnego uproszczenia”. Należy zatem wyraźnie odróżnić prawo własności osoby prawnej od prawa własności członka spółdzielni.

Prawo spółdzielcze obliguje spółdzielnię do utworzenia dwóch zasadniczych funduszy własnych: funduszu udziałowego i zasobowego.

Fundusz udziałowy, zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego, powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

Fundusz zasobowy, zgodnie z pkt 2 art. 78 § 1 ustawy, tworzony jest z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

Tymi innymi źródłami mogą być, przykładowo, darowizny na rzecz spółdzielni, spadki, zapisy, dotacje, subwencje etc.

Powyższe wskazuje, że prawnym podmiotem własności tworzonego w powyższy sposób funduszu zasobowego jest spółdzielnia jako osoba prawna. Dokonane tytułem wpisowego wpłaty członków, jak również otrzymane przez

spółdzielnię dotacje, darowizny, a także część nadwyżki bilansowej, stanowią majątek tej osoby prawnej.

Środki funduszu zasobowego przeznacza się na pokrycie strat bilansowych spółdzielni, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni (art. 90 § 1 Prawa spółdzielczego). Fundusz zasobowy pełni zatem ważną funkcję zabezpieczającą możliwość funkcjonowania spółdzielni. Spółdzielnia jako osoba prawna może prowadzić w zakresie określonym odrębnymi przepisami działalność gospodarczą, a ta nierozzerwalnie związana jest z ryzykiem gospodarczym.

W świetle wyżej przywołanych przepisów, byłemu członkowi przysługuje prawo do wypłacenia udziału (art. 26 § 1 Prawa spółdzielczego). Nie posiada on natomiast prawa do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni (art. 26 § 2 tej ustawy).

*Ratio legis* przyjętego przez ustawodawcę rozwiązania uzasadnia konieczność stworzenia ekonomicznych gwarancji funkcjonowania spółdzielni, jako odrębnego podmiotu osoby prawnej realizującej cele, o których mowa w art. 1 Prawa spółdzielczego.

Członek spółdzielni, zgodnie z Prawem spółdzielczym, uczestniczy w pokrywaniu jej strat, ale tylko do wysokości zadeklarowanych udziałów (art. 19 § 2). Nie odpowiada natomiast wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania (art. 19 § 3).

Kwestionowany przepis należy postrzegać jako uwzględniający autonomię spółdzielni będącej odrębną osobą prawną, z własnym majątkiem. Jego treść jest wyrazem zachowania przez ustawodawcę symetrii pomiędzy prawami majątkowymi: byłych członków spółdzielni, aktualnych członków spółdzielni oraz spółdzielni jako osoby prawnej.

Przepis ten nie różnicuje jego adresatów. Zawarte w nim zastrzeżenie stosowania art. 125 § 5a – ustanawia regułę, według której w razie likwidacji



spółdzielni pozostały majątek ma być podzielony między członków z uwzględnieniem byłych członków spółdzielni. Regulacja ta w taki sam sposób traktuje byłych członków, którzy wystąpili z funkcjonującej spółdzielni, i członków spółdzielni w chwili jej likwidacji. Mają oni równe prawa do tej części majątku spółdzielni, jedynie w wypadku likwidacji spółdzielni.

Za nietrafne należy uznać wskazane przez Wnioskodawcę, jako przykłady analogicznych rozwiązań prawnych, przepisy dotyczące spółek cywilnych, spółek osobowych oraz spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, gdyż inny jest cel tworzenia i działalności powyższych podmiotów prawa. Spółki cywilne, spółki osobowe (jawna, partnerska, komandytowa, komandytowo-akcyjna), mimo posiadania zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnej, nie są osobami prawnymi. Warunkiem istnienia spółki jawnej jest prowadzenie przedsiębiorstwa pod własną firmą (art. 22 ksh). Za zobowiązania spółki jawnej odpowiada wspólnik całym swoim osobistym majątkiem (art. 23 ksh), a w czasie trwania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „nie wolno zwracać wspólnikom wniesionych wkładów tak w całości, jak i w części, chyba że przepisy niniejszego działu stanowią inaczej” (art. 189 § 1 ksh).

Przywołane przez Wnioskodawcę w uzasadnieniu zarzutu niekonstytucyjności art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, zawarte w orzeczeniu z dnia 29 maja 2001 r., sygn. akt K. 5/01, że „członek spółdzielni ma wobec niej określone roszczenia o charakterze majątkowym, a więc roszczenia dotyczące majątku spółdzielni” i, że „[b]yłemu członkowi spółdzielni nie można, powołując się na ochronę własności spółdzielni, odmówić zwrotu kwoty odpowiadającej jego udziałowi w majątku spółdzielni”, wyrażone zostało na tle innego kontekstu prawnego sprawy, gdyż związanego z podziałem spółdzielni. W wyroku tym Trybunał stwierdził również: „[d]latego też dokonując podziału spółdzielni należy zachować zasadę proporcjonalnego podziału jej majątku. Powstająca spółdzielnia winna przejąć

majątek w pewnym stopniu odpowiedni do liczby przechodzących do niej członków i wielkości ich udziałów”. Warto zauważyć, że w wyroku tym w odniesieniu do majątku powstającej (wskutek podziału) spółdzielni, Trybunał Konstytucyjny pojęcie „majątku” jednoznacznie odnosił do wielkości udziałów członków w spółdzielni. Nadto Trybunał podkreślił, że szczególną funkcją własności spółdzielczej jest jej służebny charakter wobec praw majątkowych członków spółdzielni. „Spółdzielnia nie jest abstrakcyjną konstrukcją prawną, podstawą jej bytu są osoby fizyczne (lub osoby prawne) do niej należące, a majątek należący do spółdzielni ma w świetle prawa służyć zaspokajaniu ich potrzeb” oraz „[...] korporacyjny i wspólnotowy charakter spółdzielni nie uzasadnia tezy, jakoby w okresie jej istnienia członkom spółdzielni przysługiwało prawo do żądania oddania im na własność określonych składników majątku spółdzielni. Nie jest to bowiem rodzaj współwłasności, ale konstrukcja prawna oparta na innych założeniach”.

Podnosząc powyższe uwagi, nie można podzielić argumentacji Posłów, że kwestionowany przepis stanowi „formę wywłaszczenia członka” i narusza wzorce Konstytucji zawarte w art. 21 ust. 1 i art. 64 w związku z art. 32 i art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 58 ust. 1 Konstytucji.

12) Ostatni, zakwestionowany przez Wnioskodawcę, przepis art. 40 *usm*, brzmi następująco: „[s]półdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane”.

Powyższy przepis, zdaniem Wnioskodawcy, narusza zasadę przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji. Naruszenie to polega na tym, że nie wiadomo w jakich okolicznościach ten majątek pozostaje własnością spółdzielni, a z uwagi na to, że „regulacja ta sąsiaduje w tekście ustawy z przepisami dotyczącymi ustanowienia odrębnej własności lokalu, można wnioskować, że dotyczy wypadku ustanowienia własności lokali”.

Zarzutu Wnioskodawcy nie można podzielić.

Omawiany przepis zawarty jest w odrębnym rozdziale 5 ustawy zatytułowanym „Przepisy przejściowe i końcowe”, a prawo odrębnej własności lokali unormowane zostało w rozdziale 3 ustawy. Treść normatywna regulacji nie budzi zastrzeżeń. Powyższy przepis potwierdza zasadę, że spółdzielnia przysługuje prawo własności, współwłasności, współużytkowania określonego w nim mienia, w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Regulacja ta wyszczególnia rodzaje nieruchomości oraz rodzaje urządzeń technicznych, które w całości stanowią własność spółdzielni.

Z powyższych względów, wnoszę jak na wstępie.

z upoważnienia  
Prokuratora Generalnego

*Robert Hernand*  
Zastępca Prokuratora Generalnego