

Warszawa, 3 października 2013 r.

TRYBYNAŁ KONSTITUCYJNY

00-918 Warszawa, al. Jana
Christiana Szucha 12a

Skarżąca :

Spółdzielnia Mieszkaniowa B
ul.

W

NIP:

KRS:

reprezentowana przez

radcę prawnego Jana Rostafińskiego

nr wpisu WA-4350

radcę prawnego Marcina Skoniecznego

nr wpisu WA-8232

Choina Makuliński Moczydłowski Rostafiński

Włodawiec Kancelaria radców prawnych i

adwokatów Prokurent spółka partnerska

(adres w stopce pisma)

SKARGA KONSTITUCYJNA

W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej B , na podstawie udzielonego pełnomocnictwa (w załączeniu do niniejszej skargi), wnoszę o stwierdzenie niezgodności art. 11 ust.2[4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r. ze zm.) dodany ustawą z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873) z art. 64 ust. 2, art. 58, oraz z art. 64 ust.3 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78 poz. 483 z późn. zm.)

Ponadto wnoszę o stwierdzenie niezgodności art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r. ze zm.) w brzmieniu ustawy z dnia 14.06..2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873) z art. 64 ust.2 oraz z art. 32 ust.1 w zw. art. 2 oraz w zw. z art. 64 ust.. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78 poz. 483 z późn. zm.)

I Akt normatywny stanowiący przedmiot skargi:

- a) art. 11 ust.2[4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 13 czerwca 2003 r. ze zm.) dodany ustawą z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873) z mocą obowiązującą od 31.07.2007 r. zwanej dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą z 15 grudnia 2000 r. lub u.s.m.
- b) art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 13 czerwca 2003 r. ze zm.) w brzmieniu ustawy z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U. nr 125 poz. 873) z mocą obowiązującą od 31.07.2007 r. zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą z 15 grudnia 2000 r. lub u.s.m.

II Wskazanym przepisom zarzucam naruszenie:

Ad a) art. 11 ust.2[4] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie:

- **art. 64 ust. 2**, Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78 poz. 483 z późn. zm.), zwanej dalej Konstytucją RP, z uwagi na naruszenie obowiązku zapewnienia równej ochrony własności i praw majątkowych poprzez arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku Spółdzielni należącego do ogółu członków poprzez czasowe pozbawienie Skarżącej Spółdzielni własności praw majątkowych (ekwiwalent wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) jako skutek opróżnienia lokalu, mimo braku faktycznie uzyskanych środków finansowych, co najmniej do czasu faktycznej możliwości sprzedaży lokalu w trybie przetargu, co jest możliwe jedynie, gdy lokal jest faktycznie opróżniony przez wszystkie osoby zamieszkujące, a nabywca wpłaci pełną wartość rynkową prawa tj. z naruszeniem zasady równej ochrony własności spółdzielni na zasadach przyznanej ochrony własności prywatnej;
- **art. 58** Konstytucji RP z uwagi na nieadekwatność i przypadkowość mechanizmu rekompensaty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ingerującego w sposób arbitralny w zasady rozliczeń oparte na rozwiązaniach statutowych, w tym ingerujący w zasady ustalone do stosunków prawnych zamkniętych przed wejściem w życie nowelizacji u.s.m. z 2007 r. ;
- **art. 64 ust.3 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 31 ust. 3** Konstytucji z uwagi na wprowadzenie niejasnej, niespójnej i wewnętrznie sprzecznej regulacji rozliczenia kwoty pozostałej po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z naruszeniem zasady dysponowania i korzystania z przysługującej spółdzielni własności do praw majątkowych, wobec wprowadzenia zasady uzależnienia wymagalności roszczenia o wypłatę wartości rynkowej lokalu wyłącznie od opróżnienia fizycznego lokalu, (a nie od daty faktycznego zbycia lokalu w przetargu), w sytuacji gdy zgodnie z

ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, na datę opróżnienia lokalu wpływ ma wiele czynników niezależnych od spółdzielni, w tym przysługiwanie roszczeń o których mowa w art. 14 oraz 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 ze zm.)

Ad. b) art. 11 ust.2[1] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie:

- **art. 64 ust.2 Konstytucji RP** z uwagi na naruszenie obowiązku zapewnienia równej ochrony własności i praw majątkowych poprzez arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni należącego do ogółu członków, polegające na braku możliwości dysponowania wartością rynkową lokalu od daty wypłaty wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę na rzecz uprawnionego, co najmniej do daty sprzedaży lokalu po cenie rynkowej w trybie przetargu zorganizowanego przez spółdzielnię;
- **art. 32 ust.1 w zw. z art. 2 oraz w zw.. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP** polegające na wprowadzeniu jednolitego mechanizmu wypłaty wartości rynkowej po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w związku z datą opróżnienia lokalu, prowadzącego do nierównego traktowania zarówno majątku spółdzielni wobec osób uprawnionych (w zw. z nieuzasadnionymi korzyściami osób trzecich) jak i prowadzące do nieuzasadnionego nierównego traktowania uprawnionych do otrzymania należnej części wkładu mieszkaniowego (wartości rynkowej lokalu) , poprzez zastosowanie znowelizowanych przepisów ze względu na datę opróżnienia lokalu, bez związku z datą wygaśnięcia prawa, co prowadzi faktycznie do podważenia zasady ochrony praw majątkowych słusznie nabytych, wprowadzenia regulacji niejasnej i wewnętrznie sprzecznej, nierównego traktowania własności spółdzielczej w porównaniu z ochroną udzieloną własności prywatnej, a jednocześnie prowadzi do niedozwolonego w demokratycznym państwie prawnym wstecznego stosowania prawa do stosunków prawnych zamkniętych;

III Orzeczenia zapadłe w sprawie:

1. wyrok Sądu Rejonowego w W Wydział Cywilny sygn.
z dnia października 2011 r. (w załączeniu)
2. wyrok Sądu Okręgowego w W Wydział Cywilny Odwoławczy sygn.
doreczony wraz z pisemnym uzasadnieniem w dniu 9.07.2013 r.(w załączeniu)

IV Wyczerpanie drogi sądowej

Wyrokiem I inst. Sąd rozpatrzył żądanie trzech Powódek przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej B o zasądzenie kwoty po zł. wraz z odsetkami ustawowymi. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego współuczestnictwo Powódek stanowi rodzaj współuczestnictwa formalnego, opartego na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej, ale nie na wspólności praw i obowiązków (por. art. 72 kodeksu cywilnego). W tej sytuacji zliczeniu nie podlegała wartość przedmiotu sporu (zaskarżenia), a Powódki poniosły odrębne opłaty sądowe. Zgodnie z art. 19 kodeksu cywilnego, w sprawach o roszczenia pieniężne podana kwota pieniężna stanowi wartość przedmiotu sporu. Zgodnie natomiast z art. 398[2] kodeksu cywilnego, obowiązującym, w szczególności w okresie 2 miesięcy od doręczenia wyroku II instancji sygn. wraz z uzasadnieniem, skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 50 tysięcy złotych. W konkluzji, zaskarżając wyrok I instancji z dnia października 2011 r. Skarżąca Spółdzielnia, po doręczeniu pisemnego wyroku II inst. wraz z uzasadnieniem, posiada ostateczne i prawomocne orzeczenie, na podstawie którego z uwagi na naruszenie tym orzeczeniem praw i wolności konstytucyjnych, ma prawo z uwagi na wyczerpanie drogi prawnej, w rozumieniu art.46 ust.1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. nr 102 poz.643 ze zm.) dalej jako ustawa o TK. wystąpienia ze skargą konstytucyjną.(zob. wyroki sądów obu instancji- w załączeniu)

V OPIS STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO

Pozwem z lipca 2011 r. Powódki J.C., D.J. oraz H.L. wniosły o zasądzenie na ich rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej B w W kwoty po zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia lutego 2010 r. do dnia zapłaty, opierając roszczenie na rzekomym obowiązku wypłaty pełnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, do którego wygasło prawo. Z ustaleń Sądu wynikało, iż pierwotnie prawo przysługiwało matce Powódek H.L., która zmarła 2007 r. Roszczenie Powódek stanowiło żądanie uzupełnienia wypłaty rynkowej wartości lokalu, w związku z opróżnieniem lokalu już pod rządami nowelizacji u.s.m. W ustalonym stanie faktycznym zgodnie z regulacjami statutowymi, oraz zgodnie z art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w wersji obowiązującej od dnia 9.07.2003 r. do dnia 31.07.2007 r. (Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r.) Spółdzielnia wypłaciła Powódkom proporcjonalnie do odziedziczonej części wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy, stanowiący 71% wartości rynkowej lokalu, ustalonej zgodnie z ww. przepisem, po dokonaniu potrąceń ustawowych, przy przyjęciu wyceny rynkowej na dzień wygaśnięcia prawa. Art. 11 ust. 1 ustawy zmieniony przez art. 1 pkt 11 lit. a) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U.2007.125.873) zmieniającej nin. ustawę z dniem 31 lipca 2007 r.

Wypłata zwaloryzowanego wkładu nastąpiła na podstawie przepisów ustawowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa, Uznając stosunek prawny za zakończony, Spółdzielnia odmówiła wypłaty dodatkowo kwot po zł.

Sąd I instancji wskazał, iż bezsporny był ustalony między stronami postępowania stan faktyczny, natomiast sporne były kwestie prawne. Sąd I instancji zasądził po zł. na podstawie art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (w wersji obowiązującej od 31 lipca 2007 r.) zasądzając różnicę między kwotą wartości rynkowej ustalonej dla celów przetargu, a kwotą wcześniej wypłaconą każdej z Powódek. Zdaniem Sądu, roszczenie Powódek znalazło oparcie w obowiązujących przepisach.

Podstawowy problem prawny to stosowanie art. 11 ust.2 [1] u.s.m. do praw wygasłych przed wejściem w życie przepisu. Sąd Rejonowy w całości podzielił stanowisko zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2010 r. (III CSK 259/09)- w załączeniu i w konsekwencji uznał, iż brak było normatywnych podstaw do wypłaty stosownie do zastosowanej przez Spółdzielnię metody tj. uwzględniając tzw. wartość zwaloryzowanego wkładu (71%). Zdaniem Sądu nie mógł tej podstawy prawnej stanowić statut Spółdzielni, jako że niedopuszczalne jest, aby jego zapisy pozostawały w sprzeczności z przepisami ustawowymi.

W złożonej apelacji Spółdzielnia zaskarżyła wyrok I instancji co do pkt 1 (uwzględniającego powództwo) oraz w pkt 3 (w zakresie kosztów procesu) zarzucając w ramach naruszenia prawa materialnego:

-art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych – poprzez zastosowanie tego przepisu w brzmieniu nadanym przez art.1 pkt 11 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 2007 nr 125, poz. 873) w sytuacji gdy z uwagi na datę wygaśnięcia prawa do lokalu (stycznia 2007 r.) należało zastosować przepisy ustawowe oraz statutowe obowiązujące na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu w zw. ze śmiercią członka;

-art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych – poprzez niezastosowanie tego przepisu w wersji obowiązującej do dnia 31 lipca 2007 r. w sytuacji, gdy przepisy przejściowe ustawy nowelizującej nie zabraniały stosować przepisów uchylonych do minionych stanów faktycznych i prawnych;

-art. 3 kodeksu cywilnego (Dz.U.1964.16.93) , zwanego dalej również k.c. poprzez zastosowanie jako podstawę orzekania przepisu późniejszego, przy nadaniu mu wbrew brzmieniu oraz celowi ustawy mocy wstecznej;

-art. 65 §1 k.c. w zw. z §68 Statutu SM B – poprzez błędną wykładnię i nie zastosowanie przy rozstrzygnięciu żądań pozwu przytoczonych w pismach Spółdzielni (nie zaprzeczonych przez stronę przeciwną) uregulowań statutowych, w sytuacji, gdy przepisy statutowe nakazywały stosowanie do rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego przepisów obowiązujących w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu;

-art. 11 ust.2 [4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy określa on jedynie datę wymagalności zwrotu wkładu mieszkaniowego, a zasady wyliczenia kwot do zwrotu nie są objęte dyspozycją tego przepisu;

- Z ostrożności w apelacji wskazano również na naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy:
- Art. 232 kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U.1964.43.296), zwanego dalej również k.p.c.– poprzez błędne przyjęcie, że powódki wykazały dowody potwierdzające fakty, z których wywodzą korzystne skutki prawne, w sytuacji gdy na podstawie przytoczonych podstaw faktycznych i prawnych powództwa brak jest podstaw do jego uwzględnienia, w sytuacji oparcia działań Spółdzielni na przepisach prawa;
- Art. 316 §1 k.p.c.– poprzez zastosowanie błędnego stanu prawnego na dzień zamknięcia rozprawy tj. bez uwzględnienia reguł intertemporalnych oraz przepisów obowiązujących w dacie wystąpienia zdarzeń, z którymi przepisy wiążą skutki prawne;

Na skutek zaskarżenia wyroku I instancji apelacją Spółdzielni, Sąd Okręgowy zaskarżonym niniejszą skargą konstytucyjną wyrokiem, oddalił apelację Spółdzielni. Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia faktycznie poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną i przyjął je za własne. Dodatkowo wskazano: „*W sprawie niniejszej przedmiotem oceny jest stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa B jest dłużnikiem, Powódki są wierzycielkami, a świadczenie polega na zapłacie kwoty stanowiącej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (według dawnego przepisu) bądź kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu)*”. Sąd Okręgowy zauważył w uzasadnieniu zaskarżonego skargą konstytucyjną wyroku, iż obie kwoty różnią się znacznie między sobą (na dzień wygaśnięcia prawa zł., na dzień opróżnienia lokalu = zł. Zdaniem Sądu Okręgowego do zaistniałego stosunku prawnego należy stosować przepis na dzień opróżnienia lokalu, gdyż wcześniej stosunek prawny nie powstał zgodnie z art.11 ust.2 [4] u.s.m. W uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Okręgowy (podobnie jak Sąd I instancji) wskazał na ww. **wyrok Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2010 r. sygn. III CSK 295/09.**

Dodatkowo wskazany został wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 lutego 2011 r. sygn. VI Ca 830/10. Jednocześnie Sąd II instancji wskazał, iż po wejściu w życie ustawy z 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych brak było przepisu szczególnego, który nakazywałby stosować dotychczasowe zasady obliczania wysokości wkładów do rozliczeń z byłymi członkami zarówno w tej ustawie w brzmieniu pierwotnym, jak i w kolejnych ustawach zmieniających. Skoro fakt prawotwórczy (opróżnienie lokalu- omówienie Skarżącego) skutkujący postawieniem roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego w stan wymagalności, nastąpił w czasie obowiązywania nowych przepisów (1 stycznia 2010) to zasady obliczania wkładu mieszkaniowego wynikające z nowej ustawy należy stosować do rozliczeń z byłymi członkami, wobec braku przepisów szczególnych, które mogły by inaczej regulować te kwestie. Mając na uwadze powyższe okoliczności, zaskarżonym skargą konstytucyjną wyrokiem, Sąd Okręgowy uznał zarzuty zawarte w apelacji Spółdzielni za bezzasadne.

VI Omówienie przyjętej w orzecznictwie jednolitej wykładni przepisów art.11 ust.2 [1] oraz ust.2 [4] u.s.m.

W wyroku z 27 października 2010 r. K 10/08 OTK-A 2010 nr 8 poz.81 (wcześniej m.in. w wyroku TK z 3 października 2000 r., K 33/99, OTK ZU nr 6/2000 poz.188) Trybunał Konstytucyjny wskazywał , iż „w świetle orzecznictwa sądowego na treść konkretnej normy prawnej składa się nie tylko brzmienie zaskarżonego przepisu, lecz także i jego systemowe uwarunkowanie, przyjęte poglądy doktryny oraz ukształtowana w tej materii linia orzecnicza. Jeżeli określony sposób rozumienia przepisu ustawy utrwalił się już w sposób oczywisty, a zwłaszcza jeśli znalazł jednoznaczny i autorytatywny wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego, to należy uznać, że przepis ten- w praktyce jego stosowania- nabrał takiej właśnie treści, jaką odnalazły w nim najwyższe instancje sądowe naszego kraju” (por. również wyroki TK sygn. P 3/03, SK 22/99, P 3/01, SK 37/01, K 42/07)

Zgodnie z wprowadzonym nowelizacją u.s.m. z dniem 31 lipca 2007 r. art. 11 ust.2 [1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, „w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu”.

Zgodnie z art.11 ust.2 [4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, „warunkiem wypłaty o której mowa w ust.2 [1] jest opróżnienie lokalu.”

Te dwa powiązane przepisy u.s.m. wobec niekompletności oraz niejasności regulacji znalazły dodatkowe uzupełniające znaczenie oraz stosowane były w niniejszej sprawie, zgodnie z jednolită i ukształtowaną praktyką orzecniczą. Wykładnia sądowa (obecnie jednolita i wsparta orzecznictwem Sądu Najwyższego) w związku z niekompletnością regulacji, która wypełnia i kształtuje znaczenie ww. przepisów, w ocenie Skarżącej nadała zaskarżonym skargą konstytucyjną przepisom, stanowiącym podstawę wyroku II instancji, znaczenie sprzeczne z wykładnią ww. przepisów, jaka powinna być stosowana w celu przyjęcia wykładni zgodnej z uregulowaniami prawnymi i ustrojowymi zawartymi w Konstytucji RP.

Należy zwrócić uwagę, iż z art. 11 ust.2 [1] u.s.m. wynika obowiązek wypłaty uprawnionemu wartości rynkowej lokalu.

Sama wykładnia językowa przepisu uniemożliwia odkodowanie daty na jaką powinna być dokonana wycena rynkowa lokalu, skoro następuje ona w wypadku wygaśnięcia prawa.

Również wykładnia językowa art. 11 ust.2 [4] u.s.m. wprowadzającego zasadę związania wypłaty z opróżnieniem lokalu, nie jest wystarczająca do przyjęcia, że wycena rynkowa lokalu powinna zostać dokonana według przepisów obowiązujących w dacie opróżnienia lokalu. Można bowiem bronić równoprawnego poglądu, iż z art. 11 ust.2 [1] u.s.m. wynika obowiązek wyceny wartości lokalu na dzień wygaśnięcia prawa, a art. 11 ust.2 [4] u.s.m. reguluje wyłącznie kwestię wymagalności tak ustalonych roszczeń. Początkowo (po wejściu w życie nowelizacji u.s.m.) kwestie te budziły spory doktrynalne. Wątpliwości w tym zakresie wyraził m.in. Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie do Ministra Infrastruktury z dnia 17.04.2008 r. (RPO-579170-V-KD/08). Jak wskazał RPO (s.4 ww. pisma) „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art.11 ust.2 zd.2 przyjęła początkowo, że roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, (tekst pierwotny Dz.U.2001.4.27) natomiast od 15.01.2003 r. przywróciła dotychczasową zasadę, iż warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu...” Zdaniem RPO „nie wiadomo na jaką datę należy określić wartość tego prawa, a jest to bardzo istotne dla zainteresowanych stron, gdyż powszechnie wiadomo, że z reguły pomiędzy datą wygaśnięcia lokatorskiego prawa, a faktycznym opróżnieniem lokalu upływa dużo czasu....”

Wątpliwości zaprezentowane przez RPO w ww. piśmie z 17.04.2008 r. zostały jednak rozstrzygnięte poprzez przyjęcie wykładni przepisów u.s.m. w wyrokach Sądu Najwyższego oraz w orzecznictwie sądów powszechnych. Z ostrożności wskazać należy ponadto, iż przywoływany przez niektórych przedstawicieli doktryny wyrok SN z 17 lutego 1988 r. II CR 11/88, lex nr 3543 zapadł na tle odmiennego stanu prawnego tj. przed wejściem w życie aktualnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec odmiennych rozwiązań prawnych, w ówczesnych przepisach prawa spółdzielczego (art.210, 229 §1 prawa spółdzielczego (Dz.U.1982.30.210 ze zm.) wskazano w tym wyroku, iż „w razie zawinio-

nego przez członka spółdzielni mieszkaniowej niewykonania obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu prawa do lokalu, może on domagać się zwrotu równowartości wkładu z daty ustania członkostwa za **jednoczesnym zwrotem lokalu**".

W pierwszej kolejności wskazać należy więc dopiero na zapadły pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. sygn. **III CSK 295/09, lex nr 610281, który znalazł jednolicie aprobatę w aktualnym orzecznictwie** sądów powszechnych. Na ww. wyrok powołały się Sądy również w niniejszej sprawie, stanowiącej podstawę skargi konstytucyjnej. Sąd Najwyższy w ww. wyroku sygn. III CSK 295/09 wskazał: „*zgodnie z art. 11 ust.2 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu. Był to warunek prawny zawieszający (conditio iuris), którego spełnienie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego (jego części) Jeżeli spełnienie warunku nastąpiło już po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 r. to przed tą nowelizacją nie doszło do powstania rozważanego stosunku prawnego. Powstał on dopiero później, ponieważ według art.11 ust.2 [4] u.s.m. w obecnie obowiązującym brzmieniu warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.2[1], jest również, tak jak poprzednio, opróżnienie lokalu.*” Podobne stanowisko zaprezentował m.in. **Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 8.03.2013 r. sygn. I ACa 894/12**(data uprawomocnienia: 8 marca 2013- tekst wyroku z uzasadnieniem dostępny na stronie Portalu Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Białymstoku), wskazując m.in. iż „*w sytuacji gdy poza sporem jest że do wykluczenia powoda ze spółdzielni doszłona mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr ...z dnia 27 maja 2002 r., utrzymanej w mocy na Zebraniu Przedstawicieli Spółdzielni z dnia 11 czerwca 2003 r., za wydanie lokalu miało miejsce w dniu 14 listopada 2009, to do roszczenia powoda, który domagał się zwrotu należnego mu wkładu mieszkaniowego, mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych, po nowelizacji dokonanej przez ustawę 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.) tj. art. 11 ust.2 [1], 2[2] i 2[4] tej ustawy*” Podobnie w akceptowanym w orzecznictwie innych sądów powszechnych **wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 lutego 2011 r. VI ACa 830/10, lex nr 1168767** Sąd Apelacyjny przesądził, iż „roszczenie o zwrot wkładów związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do jego obliczenia stosuje się przepisy obowiązujące w tej dacie.” Uzasadnienie ww. wyroku znalazło odzwierciedlenie w treści uzasadnienia wyroku Sądu II instancji w niniejszej sprawie.

Reasumując, w ocenie Skarżącej po dniu 31 lipca 2007 r. ukształtowała się jednolita praktyka sądowa uzupełniająca znaczenie normatywne art.11 ustawy o spółdzielniach. Z wyjątkiem przypadków wykładni przepisów w zw. z wygaśnięciem prawa do lokalu jeszcze przed wejściem w życie u.s.m. z 2000

r., a praktyka ta zawsze prowadzi do przyjęcia mimo braku takiego znaczenia językowego przepisów lub braku stosownych norm intertemporalnych:

a) konieczności stosowania przy dokonywaniu rozliczeń wkładu mieszkaniowego przepisów obowiązujących w dacie opróżnienia lokalu

b) praktyka ta zawsze prowadzi do przyjęcia mimo braku takiego znaczenia językowego przepisów lub braku stosownych norm intertemporalnych obowiązku wyceny wartości rynkowej o której mowa w art. 2 ust.4 ustawy o spółdzielniach, wyłącznie na dzień opróżnienia lokalu.

Skarżąca Spółdzielnia prezentuje pogląd o ukształtowaniu się w orzecznictwie SN oraz w orzecznictwie sądów powszechnych, niekonstytucyjnej, ale jednolitej wykładni art. 11 ust. 2[1] oraz ust.2 [4] u.s.m. zgodnie z którą rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego następują w przypadku wygaśnięcia prawa pod rządami u.s.m. z 2000 r. na podstawie przepisów tej ustawy aktualnych na dzień opróżnienia lokalu oraz przy zastosowaniu wyceny wartości rynkowej według wartości wskazanej w operacie szacunkowym na dzień wydania lokalu.

Z ostrożności wnosimy aby w razie wątpliwości (z uwagi na brak licznego orzecznictwa SN w tym zakresie). Trybunał Konstytucyjny wystąpił do Sądu Najwyższego z zapytaniem dot. przyjętej praktyki orzeczniczej oraz jej jednolitości i powszechności w zakresie wyżej opisanym. Zgodnie z **art. 22 ustawy o TK** Trybunał może zwracać się do Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego o informacje co do wykładni określonego przepisu prawa w orzecznictwie sądowym.

VII Uzasadnienie niezgodności z Konstytucją RP

VII.1 Niezbędne definicje pojęć z zakresu prawa konstytucyjnego i spółdzielczego

1. Konstytucyjna ochrona własności z uwzględnieniem charakteru własności spółdzielczej

Konstytucja RP określa prawo do własności i innych praw majątkowych, jak również jak również definiuje dopuszczalne ograniczenia prawa własności. Zgodnie z art. 64 ust.1 każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Prawo własności jest podstawowym i najpełniejszym rodzajem praw majątkowych. Na treść prawa własności składa się prawo do korzystania z rzeczy (innych praw majątkowych), prawo do rozporządzania rzeczą (prawem majątkowym) oraz prawo do pobierania pożytków związanych z rzeczą (prawem majątkowym). Zbliżone do pożytków jest prawo właściciela do uzyskiwania innych dochodów z rzeczy (prawa majątkowego) W ramach korzystania z rzeczy właścicielowi powinna przysługiwać zasadniczo swoboda zapewniająca możliwość wyzbycia się własności oraz powinna być mu zapewniona swoboda faktycznego dysponowania rzeczą (danym prawem majątkowym). Wskazuje się, iż atrybut korzystania oraz rozporządzania sta-

nowi trzon prawa własności, a ta istota nie może być ograniczona nawet na podstawie decyzji ustawodawcy. Wynika to z treści art. 64 Konstytucji RP. Zgodnie z ust.2 ww. przepisu **własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.** Jak przypomina Tadeusz Ereciński oraz Karol Weitz **tylko wyjątkowo „państwo może tworzyć przywileje dla podmiotów o słabszej pozycji ekonomicznej w celu zniwelowania istniejących nierówności** (tzw. dyskryminacja pozytywna lub uprzywilejowanie wyrównawcze). Zasada równości pozwala w określonych wypadkach na różnicowanie sytuacji prawnej podmiotów podobnych, musi to być jednak usprawiedliwione. **Jeśli usprawiedliwienia takiego brakuje, zróżnicowanie nabiera charakteru dyskryminacji i staje się sprzeczne z art. 32 ust.2 Konstytucji.**

Zgodnie z art. 64 ust.3 Konstytucji RP definiującym dopuszczalne ograniczenia prawa własności, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

„Przesłanki ograniczenia prawa własności zawarte w art. 64 ust.3 Konstytucji RP nie zawierają w swojej treści wskazania wartości i dóbr, których ochrona przemawia za dopuszczalnością ingerencji w prawa właściciela. Regulacja art. 64 ust.3 ogranicza się wyłącznie do wskazania przesłanki formalnej (wymóg ustawy) oraz zakreślenia maksymalnej granicy ingerencji (zakaz naruszania istoty prawa własności)” por. wyrok TK z 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98., Z.U. 1999 / 1 / 2. Tak więc zakres ochrony prawa własności ograniczony jest w praktyce poprzez określone w art. 31 Konstytucji RP warunki ograniczenia prawa własności i innych praw majątkowych, przy uwzględnieniu wyrażonej w art.31 ust.3 Konstytucji RP zasady proporcjonalności tych ograniczeń. Prowadzi to do wniosku, że istota prawa własności rzeczy oraz innych praw majątkowych powinna być zawsze zachowana i chroniona. Nie jest dopuszczalna w tym zakresie ingerencja ustawodawcy, nawet wówczas, gdy działa w celu ochrony wartości wskazanych w art.31 ust.3 Konstytucji RP (przepis wymienia następujące wartości: bezpieczeństwo bądź porządek publiczny, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób). **Ograniczenia właściciela w zakresie prawa własności i innych praw majątkowych w konsekwencji mogą być wprowadzone przez ustawodawcę i wyłącznie gdy są konieczne w demokratycznym państwie oraz nie mogą ponadto naruszać istoty tego prawa.**

Odnosząc ten dorobek konstytucyjny na grunt prawa spółdzielczego, wskazać należy, iż zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tj. z 23 października 2003 (Dz.u. nr 188 poz.1848 ze zm.) majątek **spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.** Majątek Spółdzielni jest więc przedmiotem własności Spółdzielni. Na ten majątek w szerokim znaczeniu składa się zarówno zbiór aktywów jak i pasywów, to jest zmiana proporcji między aktywami i pasywami np. w skutek

dotatkowego zwiększenia pasywów prowadzi (tak jak wyzbycie się aktywów) do zmiany polegającej na uszczupleniu własności (majątku Spółdzielni). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że mienie Spółdzielni niezależnie od wcześniejszych uregulowań prawnych należy uznać za własność prywatną.

Art. 3 prawa spółdzielczego potwierdza własność spółdzielni do nabytego przez nią majątku, a więc potwierdza możliwość efektywnego i zgodnego z prawem wykorzystania zbioru uprawnień którymi jako właściciel dysponuje Spółdzielnia w stosunku do nieruchomości, rzeczy ruchomych oraz innych praw majątkowych. Państwo zobowiązane jest chronić zarówno aktywa Spółdzielni (zapewniając autonomię działalności) jak i powinno nie wprowadzać rozwiązań zwiększających pasywa Spółdzielni. W konsekwencji spółdzielcy (członkowie spółdzielni) nie są w sensie prawnym dysponentami majątku Spółdzielni, mają oni jedynie pochodne prawa związane z własnością, w szczególności dysponują również wierzytelnościami (innymi prawami majątkowymi w stosunku do Spółdzielni). Oczywiście jest, iż określone prawa majątkowe mogą rościć do Spółdzielni także osoby trzecie, które nie muszą być członkami Spółdzielni. Przesądzenie statusu własności spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, znalazło odzwierciedlenie również w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Przykładowo w wyroku z dnia 17 grudnia 2008, sygn. P 16/08, przy okazji rozpatrywania kwestii konstytucyjności zasad dotyczących przekształceń lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Trybunał Konstytucyjny uznał za niedopuszczalne takie zapisy ustawowe, które stanowią arbitralne wkroczenie ustawodawcy w istotę prawa własności, co przeczy zasadzie proporcjonalności ograniczenia i narusza zasadę równej ochrony prawnej własności. Źródłem niekonstytucyjności przepisów było wprowadzenie ustawowego nakazu wyzbywania się przez spółdzielnie swojego majątku, na warunkach nie ekwiwalentnych i przesądzonych przez ustawodawcę. Za niedopuszczalny Trybunał Konstytucyjny uznaje nakaz ustawowy wyzbycia się majątku spółdzielni przy całkowitym lub częściowym, ale nieuzasadnionym ograniczeniu możliwości oddziaływania samej spółdzielni (właściciela) na wysokość świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Wyzbycie się majątku nie może być narzucone z góry przez ustawodawcę, gdy wartość świadczenia w zamian za utracony lokal rażąco odbiega od jego wartości rynkowej (por. uwagi Trybunału do art. 48 ust.3 u.s.m. który stracił moc z dniem 27.07.2009 r. jako niezgodny z art. 64 ust.1 Konstytucji). Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Brak wówczas równej ochrony własności. Ustawodawca powinien w równym stopniu chronić każdy rodzaj własności prywatnej przed nieuzasadnionym zubożeniem majątku.

W podsumowaniu wyżej przedstawionych uwag ogólnych, których przedstawienie jest niezbędne przed sformułowaniem szczegółowych zarzutów niezgodności zaskarżonych regulacji z Konstytucją RP, wskazać należy za Trybunałem Konstytucyjnym, iż z uwagi na regulacje konstytucyjne oraz model ustawowy spółdzielni (w tym spółdzielni mieszkaniowych), **zachodzi konieczność objęcia własności**

spółdzielczej (własność rzeczy oraz innych praw majątkowych) taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej.

2. Status prawny wkładu mieszkaniowego oraz wierzytelności o wypłatę wkładu mieszkaniowego (rynkowej wartości lokalu)

Pojęcie wkładu mieszkaniowego ściśle wiąże się z prawnym uwarunkowaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jako szczególnej odmiany ograniczonego prawa rzeczowego, obciążającego własność spółdzielni. Zgodnie z aktualnym art. 9 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (podobne definicje w przepisach wcześniejszych) przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Definicję wkładu mieszkaniowego określa natomiast art. 10 ust.2 u.s.m. jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Przed wejściem w życie u.s.m. przeważało stanowisko, że oba świadczenia (ustanowienie prawa i oddanie do użytkowania) jak i wniesienie wkładu są świadczeniami wzajemnymi, a więc ekwiwalentnymi w rozumieniu art. 488 kodeksu cywilnego. Dlatego też, zgodnie z obowiązującymi do czasu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r. przepisami, w wypadku wygaśnięcia prawa lokatorskiego, spółdzielnia nie wypłacała wartości rynkowej lokalu. Wypłacała jedynie (z uwzględnieniem- jak obecnie- potrąceń ustawowych) zwaloryzowaną wartość wkładu mieszkaniowego, według wartości rynkowej lokalu.

Zgodnie z zaskarżonym skargą konstytucyjną art. 11 ust. 2 [1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu. W praktyce stosowania ust.2 [2] ww. przepisu, poza zaległymi w zasadzie nieprzedawnionymi należnościami z tytułu opłat za lokal, potrąceniu podlega aktualnie (po nowelizacji z 14 czerwca 2007 r.) nie tyle niewniesiony wkład mieszkaniowy, ile nominalna kwota umorzenia kredytu i dotacji, w części przypadającej na dany lokal. Tak więc z wyjątkiem możliwości potrącenia zaległych opłat (w praktyce jedynie nie przedawnionych) oraz zabezpieczenia środków publicznych w kwocie nominalnej, zgodnie z art. 11 ust.2 [1] spółdzielnia zobowiązana jest rozliczyć się z uprawnionymi według wartości rynkowej lokalu. Wierzytelność o wypłatę wkładu mieszkaniowego w sensie prawnym różni się od wierzytelności o wypłatę wartości rynkowej lokalu. **Wkładem mieszkaniowym jest wyłącznie określona w**

obowiązujących w dacie wnoszenia wkładu mieszkaniowego wysokość środków pieniężnych, przy uwzględnieniu ówczesnie obowiązujących zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Jak zwrócił uwagę Trybunał konstytucyjny „w zależności od okresu budowy i zasiedlenia mieszkania spółdzielczego w 40-leciu PRL tzw. **pełny wkład budowlany, pokrywający koszty budowy lokalu w całości, wynosił kilkadziesiąt bądź kilkaset tysięcy starych złotych. Odpowiednio mniejszy był wkład mieszkaniowy.**” (wyrok TK z 17 grudnia 2008, P 16/08) W odróżnieniu od członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wносиły cały wkład budowlany. Przy prawie lokatorskim brak było założenia, że osoby otrzymujące lokal, staną się jego właścicielami. W razie wygaśnięcia tych praw, do spadku wchodził na zasadach ogólnych jedynie wkład mieszkaniowy (nie pełna rynkowa wartość prawa). Z jednej strony mamy więc do czynienia z prawem własności (po stronie spółdzielni), z drugiej- po stronie uprawnionego, w razie wygaśnięcia prawa, przysługuje inne prawo majątkowe niż własność tj. wierzytelność do wkładu mieszkaniowego. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 27 czerwca 2013, K 36/12 **prawo do wkładu mieszkaniowego podlega konstytucyjnej ochronie zgodnie z art. 64 ust.1 Konstytucji RP.** Konsekwencją konstytucyjnej ochrony jest prawo do uzyskania wkładu zwaloryzowanego (ogólną cywilnoprawną podstawę waloryzacji zobowiązań pieniężnych stanowi art. 358[1] kodeksu cywilnego).

3. Status prawny nadwyżki (różnica wartości) pomiędzy rynkową wartością lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

Jak wyjaśnił K. Pietrzykowski omawiając zagadnienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali przydzielanych przed 1990 r. „członek spółdzielni, który otrzymywał przydział lokalu na zasadach prawa lokatorskiego, pokrywał od 50 do 70% (w różnych latach) kosztów budowy przypadających na przydzielony mu lokal. Kredyt był spłacany bezpośrednio przez spółdzielnię, ale ze środków pochodzących z wpłat zainteresowanego członka.” **Przepisy określały, jaka część kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego podlega spłacie przez członka, przy czym tylko pierwsza jednorazowa wpłata była uznawana za wkład mieszkaniowy. Reszta kredytu, przeliczona na koszty budowy poszczególnych mieszkań była spłacana przez członka ratalnie. Na mocy obowiązujących przepisów ta reszta kredytu podlegała tzw. uspołecznieniu i przechodziła na rzecz spółdzielni** Skoro spłacony przez członka kredyt mieszkaniowy podlegał tzw. uspołecznieniu, czyli powiększał mienie społeczne spółdzielni, co było uzasadnione ówczesnymi regulacjami w zakresie kredytowania budownictwa mieszkaniowego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2003 r. IV CK 72/02, lex nr 157300) W uchwale 7[s] z dnia 29 listopada 1979 r., lex nr 2472– Sąd Najwyższy wskazywał ówczesny stan prawny: „Uzyskanie lokalu mieszkalnego w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego uza-

leżnione jest od uiszczenia wkładu (zwanego też wkładem własnym członków spółdzielni - por. uchwała nr 281 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 r. w sprawie realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego - M.P. Nr 60, poz. 398 z późn. zm.), który - w zależności od typu spółdzielni - określany jest jako "mieszkaniowy", lub "budowlany". Wkładem mieszkaniowym jest część kosztów budowy lokalu (art. 144 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach), którą należy wnieść, by uzyskać przydział mieszkania "lokatorskiego". Późniejsze wpłaty, jakich członek dokonuje w celu pokrycia kosztów budowy mieszkania, nie ulegają zaliczeniu na wkład, lecz podlegają uspołecznieniu na rzecz majątku spółdzielni. Ani ustawa o spółdzielniach i ich związkach, ani też statuty spółdzielni nie określają wymaganej części kosztów budowy. Od 1.1.1973 r. obowiązują stawki ryczałtowe wkładów własnych liczone od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, określone zarządzeniem Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 14 lutego 1973 r. w sprawie wysokości wkładów własnych członków spółdzielni budownictw mieszkaniowego (M.P. Nr 10, poz. 60; zm.: M.P. z 1976 r. Nr 5, poz. 27). Wkład budowlany stanowi świadczenie będące ekwiwalentem za przydział przez spółdzielnię mieszkania "własnościowego". Świadczenia przypadające spółdzielczym zrzeczeniom budowy domków jednorodzinnych określane są również jako wkład budowlany (art. 156 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Wkład budowlany obejmuje całość rzeczywistych kosztów budowy lokalu (art. 148 § 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Może on być wpłacony jednorazowo, bądź też w formie zaliczki, a reszta w ratach, przy czym raty te podlegają także zaliczeniu na wkład członka. Ostatecznie więc wkład budowlany to zarówno wpłata dokonana przed przydziałem mieszkania, jak i późniejsze wpłaty ratalne. Członek spółdzielni, który zapłaci jednorazowo cały wkład budowlany, korzysta z wysokiej bonifikaty. Również przedterminowa spłata kredytowej części wkładu powoduje udzielenie dla członka spółdzielni bonifikaty".

W konsekwencji w orzecznictwie sądowym przyjmowano pierwotnie, iż również do dokonania waloryzacji wkładu przy przekształceniu prawa lokatorskiego we własnościowe ma co do zasady znaczenie ustalenie kwot, jakie członek rzeczywiście spłacił. Skoro uzyskana pomoc Państwa na budowę lokalu wynosiła od 30 do 50% kosztów budowy lokalu z daty przydziału, to wkład mieszkaniowy stanowił od 50 do 70% wartości lokalu i taka kwota wyłącznie mogła być zaliczona na wkład budowlany przy przekształceniu prawa lokatorskiego we własnościowe. **W konsekwencji różnica między wkładem mieszkaniowym a wkładem budowlanym (rynkową wartością lokalu) stanowi już raz przyznaną przez Państwo i przekazaną wartość środków pieniężnych na rzecz Spółdzielni.** Kwota ta podlegała uspołecznieniu, przechodziła w szczególności na konto funduszu remontowego (art.46 [1] u.s.m. w poprzedniej wersji) i była wydatkowana w interesie członków. Wynika to zarówno z zasady bezwynikowej działalności spółdzielni (art.6 ust.1 u.s.m.), jak i z ww. ówczesnej regulacji art. 46[1] u.s.m. (tekst jednolity Dz.U.2003.119.1116), stanowiącej, iż „w wypadku przeniesienia własności lokalu, do

którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z wpłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz **w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.**”

Kwotą tą fizycznie spółdzielnia nie dysponuje na dzień wygaśnięcia prawa. Jednakże prawo do swobodnego przeznaczenia tych środków w interesie członków, stanowi o wysokości majątku (zespół aktywów i pasywów spółdzielni). **Konieczność ponownego wydatkowania środków (uzupełnienia kwoty wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej lokalu) powoduje w każdym przypadku naruszenie własności i praw majątkowych spółdzielni.** Tak rozumiane mienie spółdzielni jest również prawem konstytucyjnie chronionym jako majątek prywatny na podstawie art. 64 Konstytucji RP.

VIII CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA UZASADNIENIA SKARGI KONSTYTUCYJNEJ

Szczegółowe uzasadnienie zarzutów skargi konstytucyjnej w zakresie art.11 ust.2 [4] u.s.m.

-art. 11 ust.2[4] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78 poz. 483 z późn. zm.), zwanej dalej Konstytucją RP.

Ww. przepis w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. nr 125 poz. 873) nie zapewnia równej ochrony własności i praw majątkowych. Przepis stanowi, że warunkiem wypłaty o której mowa w ust. 2 [1] (wypłata rynkowej wartości lokalu w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) jest opróżnienie lokalu. W konsekwencji wyłącznie z opróżnieniem lokalu ustawodawca wiąże obowiązek wypłaty wartości rynkowej lokalu w razie wygaśnięcia prawa lokatorskiego. Również z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (por. wyrok K 36/12) z dnia 2013-06-27, wynika, że ustawodawca przeoczył sytuację, w której istnieje obowiązek rozliczenia się z uprawnionymi do wkładu (nie zawsze będącymi członkami) a jednocześnie ustawa nie wprowadza wymogu przetargu i sprzedaży lokalu po cenie rynkowej (z uwagi na zgłoszone roszczenia ustawowe osób bliskich). W tej sytuacji dochodzi do naruszenia równej ochrony własności. Po stronie uprawnionego (który może być osobą bliską byłego członka, a więc zainteresowaną zgłoszeniem roszczeń o których mowa w art. 14 lub 15 u.s.m.) powstaje roszczenie o wypłatę wartości rynkowej w zw. z wygaśnięciem prawa już od daty opróżnienia lokalu. Po stronie Spółdzielni do czasu opróżnienia lokalu w sposób fizyczny przez wszystkie osoby zamieszkujące (w tym do czasu wygaśnięcia roszczeń osób bliskich) brak jest ustawowych podstaw do przeprowadzenia przetargu na sprzedaż lokalu. Brak sprzedaży oznacza konieczność poszukiwania środków kosztem majątku Spółdzielni.

W niniejszym stanie faktycznym, będącym przedmiotem skargi osoby zamieszkujące lokal w okresie od wygaśnięcia prawa do jego faktycznego opróżnienia były osobami bliskimi, uprawnionymi do złożenia wniosku o ustanowienie prawa na ich rzecz. W konsekwencji data opróżnienia lokalu jak i wycena wartości rynkowej odbiegają znacznie od daty wygaśnięcia prawa oraz wyceny wartości lokalu na ten dzień. Do czasu sprzedaży lokalu w trybie przetargu (z mocy arbitralnego nakazu ustawodawcy) Spółdzielnia nie dysponowała rynkową wartością lokalu, musiała jednak wypłacić wartość rynkową (nie wkład mieszkaniowy) już wskutek postawienia roszczenia w stan wymagalności tj. z odsetkami ustawowymi co do zasady od dnia związanego z opróżnieniem (a nie wygaśnięciem lokalu).

Na gruncie analizy skutku przepisu, **art. 11 ust.2 [4] chroni własność prywatną osób uprawnionych do wkładu (osób fizycznych) w stopniu nieuzasadnionym tj. dyskryminującym Spółdzielnię. Osoby posiadające jedynie wierzytelność (pochodne prawo do rzeczy) są chronione lepiej niż właściciel.** Otrzymują, proporcjonalnie, w zależności od udziału w spadku, z mocy nakazu ustawowego hipoteczną, oszacowaną, ale pełną wartość rynkową lokalu już od daty jego opróżnienia, mimo że nie pokryły pełnych kosztów budowy lokalu. Spółdzielnia aby tę wartość rynkową odzyskać musi lokal sprzedać po cenie rynkowej, płaci odsetki ustawowe od dnia opróżnienia lokalu do dnia zapłaty, mimo, że zostaje ustawowo wyzbyta ze swojej własności (sprzedaż odrębnej własności lokalu jest sposobem na wyjście ze spółdzielni). Przy czym cena uzyskana na przetargu może być (i niejednokrotnie jest) niższa niż wycena dokonana przez biegłego. Następuje arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni należącego do ogółu członków poprzez pozbawienie spółdzielni własności praw majątkowych (ekwiwalent wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) jako skutek opróżnienia lokalu, mimo braku faktycznie uzyskanych środków finansowych, pokrywających wartość lokalu co najmniej do czasu faktycznej możliwości sprzedaży lokalu w trybie przetargu, co jest możliwe jedynie gdy lokal jest faktycznie opróżniony przez wszystkie osoby zamieszkujące, a nabywca wpłaci pełną wartość rynkową prawa. Powoduje to konieczność w zasadzie zadysponowania już wcześniej przyznanej i uspołecznioną częścią mienia Spółdzielni.

--art. 11 ust.2[4] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie art. 58 Konstytucji RP z uwagi nieadekwatność i przypadkowość mechanizmu rekompensaty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ingerującego w sposób arbitralny w zasady rozliczeń oparte na rozwiązaniach statutowych, w tym ingerujący w zasady ustalone do stosunków prawnych zamkniętych przed wejściem w życie nowelizacji u.s.m. z 2007 r. **Zaakceptowana przez jednolite orzecznictwo sądowe utrwalona praktyka związania wyceny rynkowej z datą faktycznego wydania lokalu spółdzielni, prowadzi do wykreowania grona przypadkowych w sensie nadmierności przysporzenia, beneficjentów.** Uzyskują oni w razie wygaśnięcia prawa lokatorskiego, nie tylko ekwiwalent w postaci wkładu mieszkaniowego. Uzyskują oni bowiem, z zastrzeżeniem potrażeń ustawowych, **przypadkową**

kwotę, związaną ze zmianami koniunkturalnymi na rynku nieruchomości. Również w sprawie będącej podstawą skargi konstytucyjnej, Sądy orzekające zwróciły uwagę na istotne i w społecznym odbiorze w zasadzie niedopuszczalne różnice w wysokości świadczenia wypłaconego uprawnionym na dzień opróżnienia lokalu, w porównaniu z wyceną na dzień wygaśnięcia prawa. Sąd Okręgowy zauważył w uzasadnieniu zaskarżonego skargą konstytucyjną wyroku, iż obie kwoty różnią się znacznie między sobą (na dzień wygaśnięcia prawa zł., na dzień opróżnienia lokalu = zł. Zdaniem Sądu Okręgowego do zaistniałego stosunku prawnego należy stosować przepis na dzień opróżnienia lokalu, gdyż wcześniej stosunek prawny nie powstał zgodnie z art.11 ust.2 [4] u.s.m. Oznacza to że w szczególności z uwagi na datę wygaśnięcia prawa przed wejściem w życie nowelizacji u.s.m. z 14 czerwca 2007 r., **Sądy zignorowały w niniejszej sprawie wbrew treści art. 8 pkt 3 ustawy, rozwiązanie statutowe.** W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznał (ustalenia te poparł Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku), iż brak było normatywnych podstaw do wypłaty stosownie do zastosowanej przez Spółdzielnię metody tj. uwzględniając tzw. wartość zwaloryzowanego wkładu (71%) Zdaniem Sądu nie mógł tej podstawy prawnej stanowić statut Spółdzielni, jako że niedopuszczalne jest, aby jego zapisy pozostawały w sprzeczności z przepisami ustawowymi. Sądy w niniejszej sprawie w sposób niedopuszczalny pominęły zasadę prawa intertemporalnego, która nakazuje stosować nowe prawo wyłącznie do stosunków prawnych zamkniętych. Zgodnie ze Statutem SM B

 , kwota wypłaty była dla wszystkich uprawnionych jednakowo ustalana w zakresie praw do lokali wygasłych przed 31 lipca 2007 r. Wypłata następowała wprawdzie po opróżnieniu lokalu, ale wycena następowała wcześniej, bo na dzień wygaśnięcia prawa. W tej sytuacji, **w przypadku zastosowania rozwiązań statutowych, w dacie opróżnienia lokalu znana była już kwota do wypłaty, która wiązała się z faktycznie wniesionym wkładem, z tym że wyliczenie uwzględniało, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie wygaśnięcia prawa, waloryzację rynkową wkładu mieszkaniowego.**

Należy wskazać, iż **ustawodawca nie wprowadził jasnych mechanizmów prawnych, pozwalających na przesądzenie zasadności wyceny oraz dokonanie tej wyceny, bądź to na dzień wygaśnięcia prawa, bądź na datę opróżnienia lokalu.** Przyjęcie ostatecznie, że wymagalność roszczenia w dacie opróżnienia lokalu oznacza konieczność dokonania wyceny na dzień wydania lokalu, wynika wyłącznie z przytoczonego w skardze orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych.

Zaskarżony przepis, dodatkowo dookreślony w zakresie praktyki jego rozumienia w orzecznictwie sądowym, w sposób niedopuszczalny wkracza w autonomię osoby prawnej, jaką jest spółdzielnia, nie pozostawiając miejsca na zgodne z zasadami i wartościami konstytucyjnymi, rozwiązania statutowe. Warto uściślić, z uwagi na rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego z 27 czerwca 2013 r., sygn. K 36/12, iż w niniejszej sprawie, będącej podstawą skargi konstytucyjnej, wobec nie wprowadzenia do ustawy nowelizującej z 2007 r. adekwatnego przepisu przejściowego, prawem Spółdzielni było ure-

gulowanie kwestii intertemporalnych w Statucie. Błędne jest dodatkowo stanowisko, że zastosowana w niniejszej sprawie regulacja statutowa, rozstrzygająca jedynie zastosowanie przepisów (w tym określająca w §68 Statutu że do rozliczeń lokali z tytułu wkładów mieszkaniowych, w przypadku gdy prawo wygasło przed 31 lipca 2007 r., stosuje się „rozwiązania (w tym ustawowe), obowiązujące w chwili wygaśnięcia tych praw.” Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób. Autonomia spółdzielni potwierdzona w art. 8 pkt 3 u.s.m. wprowadza zasadę regulowania w statucie kwestii nie uregulowanych w ustawie. **Ustawodawca powinien zapewnić środki w tym prawne pozwalające na ochronę konstytucyjnych praw i obowiązków zarówno spółdzielni, jak i członków oraz innych osób uprawnionych.**

W swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że spółdzielnie mieszkaniowe należy kwalifikować do dobrowolnych zrzeszeń (art. 12 Konstytucji), korzystających z gwarancji ustanowionych w art. 58 Konstytucji (zob. M. Bednarek, Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007, str. 328). Trybunał podkreślił jednocześnie, że gwarancje wynikające z art. 58 Konstytucji „działają” zarówno „na zewnątrz” - w relacjach z państwem i innymi podmiotami, jak i „do wewnątrz” w relacji pomiędzy spółdzielnią i jej członkami (zob. M. Bednarek, op. cit., s. 328). Skutkuje to uznaniem spółdzielni mieszkaniowych za zrzeszenia samorządne (por. wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r. K. 23/2000 OTK ZU 2001/5 poz. 124), w przypadku których „nadmierna ingerencja ustawowa w sprawy strukturalne spółdzielni narusza ich samodzielność i samorządność” (wyrok TK z dnia 20 kwietnia 2005 r. K. 42/2002 OTK ZU 2005/4A poz. 38

Wobec nadmiernej i nieuzasadnionej ingerencji art. 11 ust.2 [4] u.s.m. w rozliczenie praw do lokali wygasłych przed wejściem w życie noweli z 2007 r., ustawodawca naruszył wprowadzając ten przepis art. 58 Konstytucji RP.

--art. 11 ust.2[4] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie art. 64 ust.3 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Jak wskazano już powyżej, regulacja art. 11 ust.2 [4] jest niewłaściwa. Z uwagi na przysługujące osobom bliskim roszczenia, wprowadzenie wymagalności wypłaty wartości rynkowej lokalu już w dacie opróżnienia lokalu nie chroni właściwie praw spółdzielni. Na marginesie sprzyja przedawnieniu zaległości w opłatach, które mają być potrącane z wartości rynkowej. Ustawodawca jest w dodatku niekonsekwentny. **Skoro zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach z 2000 r. w brzmieniu po nowelizacji (Dz.U. nr 125 poz. 873) obowiązkiem każdej spółdzielni w wypadku braku ustawowych**

roszczeń osób bliskich zmarłego lub wykluczonego (wykreślonego) członka, jest zbycie lokalu w przetargu zorganizowanym nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, to nie wiadomo dlaczego rozliczenie (wymagalność rynkowej wartości lokalu) następuje już w dacie opróżnienia lokalu przez uprawnionego. Abstrahując od kwestii czy wymóg opróżnienia dotyczy tylko uprawnionego, czy innych osób (z literalnej wykładni wynika że chodzi o faktyczne opróżnienie lokalu z rzeczy i osób (bez względu na powiązania osobiste uprawnionego i osób zajmujących lokal), wskazać należy, iż **ustawodawca powinien był powiązać wymagalność wypłaty wartości rynkowej lokalu z datą faktycznego zbycia lokalu. Jest to tym bardziej uzasadnione, że zgodnie z art. 11 ust.2 [1] zd.2 wypłacona kwota nie może przekroczyć faktycznie uzyskanej kwoty sprzedaży, co powoduje dodatkowe problemy interpretacyjne. Z punktu widzenia zachowania koniecznej proporcjonalności przy stanowieniu regulacji rozliczenia wartości lokalu, a więc wpływającego na zakres przyznanej ochrony własności i praw majątkowych Spółdzielni, należało albo pozostawić dotychczasowy sprawdzony mechanizm związania wypłacanego zwaloryzowanego wkładu z kwotą wkładu jaki uiszczał nowy nabywca prawa od spółdzielni, albo co najmniej zapewnić spółdzielni możliwość faktycznego uzyskania środków na pokrycie wypłat należnych uprawnionym do wkładu mieszkaniowego, w związku z wygaśnięciem prawa.**

Reasumując, regulacja art. 11 ust.2 [4] u.s.m. jest niejasna, nieprecyzyjna i nie była konieczna w demokratycznym państwie prawnym. **Należy zwrócić uwagę, iż o ile data wygaśnięcia prawa jest zdarzeniem zasadniczo losowym, którym trudno manipulować, o tyle data opróżnienia lokalu (z wyjątkiem przyznania lokalu socjalnego) zależy wyłącznie od dobrej woli osoby zamieszkującej, w wypadku gdy osoba taka jest osobą o której mowa w art. 15 u.s.m., a więc gdy posiada roszczenie o przyjęcie do spółdzielni.** Jak wskazał TK w wyroku z 14 czerwca 2000 r. P 3/00. OTK 2000, nr 5 poz.138 z 10 lipca 2000 r. wywodzona z art. 2 Konstytucji RP „pewność prawa to taki zespół cech przysługujących prawu, które zapewniają bezpieczeństwo prawne; umożliwiają decydowanie o swoim postępowaniu w oparciu o pełną znajomość przesłanek działania organów państwowych oraz konsekwencji prawnych” W niniejszej sprawie, naruszenie Konstytucji RP przez zaskarżony przepis polega właśnie na wprowadzeniu regulacji wiążącej wymagalność wartości rynkowej wyłącznie z opróżnieniem lokalu, a ponadto wiążącej (za orzecznictwem) wartość rynkową lokalu z datą wydania lokalu. **W niniejszej sprawie realne naruszenie konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności spółdzielni nastąpiło poprzez wypłatę wartości rynkowej lokalu wraz z odsetkami, przekraczającej wartość uiszczonego wkładu mieszkaniowego, przy tym wartości rynkowej wymagalnej jeszcze przed faktycznym zadysponowaniem lokalem, co do którego prawo wygasło, według wyceny rynkowej na dzień opróżnienia lokalu, co nastąpiło na podstawie okoliczności od spółdzielni całkowicie niezależnych.**

W konsekwencji zaskarżony przepis narusza zasadę pewności prawa, stanowiąc nie tylko przykład nierównej ochrony własności w stopniu nie uzasadnionym przepisami Konstytucji (własność prywatna osób trzecich jest chroniona w stopniu daleko większym a własność spółdzielni jest dyskryminowana). Również ewentualny nabywca lokalu nabywa prawo (rzecz) ekwiwalentną (w odróżnieniu od osób uprawnionych do wkładu) **Osoby uprawnione nie poniosły pełnych kosztów budowy, a otrzymują zasadniczo pełną wartość rynkową lokalu. Tak sformułowany i stosowany art.11 ust.2 [4] u.s.m. jest przykładem widocznym naruszenia zasady „przyzwoitej legislacji”.**

Szczegółowe uzasadnienie zarzutów skargi konstytucyjnej w zakresie art.11 ust.2 [1] u.s.m.

- **art. 11 ust.2[1] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie art. 64 ust.2 Konstytucji RP**

z uwagi na naruszenie obowiązku zapewnienia równej ochrony własności i praw majątkowych poprzez arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni należącego do ogółu członków, polegające na braku możliwości dysponowania wartością rynkową lokalu od daty wypłaty wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę na rzecz uprawnionego, co najmniej do daty sprzedaży lokalu po cenie rynkowej w trybie przetargu zorganizowanego przez spółdzielnię. Dla uzasadnienia ww. zarzutu w zasadzie istotne są uwagi powyżej (dot. uzasadnienia niekonstytucyjności art.11 ust.2 [4] u.s.m. Dodatkowo wskazać należy, iż w ocenie Spółdzielni sprzeczny z zasadą równej ochrony własności jest wprowadzony przez nowelizację u.s.m z 2007 r. i odzwierciedlony w brzmieniu oraz wykładni art.11 ust.2 [1] ustawy o spółdzielniach mechanizm, polegający na obowiązku wypłaty uprawnionym na podstawie prawa dziedziczenia, pełnej wartości rynkowej lokalu, przy konieczności zbycia lokalu w przetargu, a więc definitywnego wyzbycia się własności, bez względu na datę wygaśnięcia prawa. Oznacza, to bowiem, iż **świadczenia stron tak ukształtowanych stosunków prawnych nie są świadczeniami wzajemnymi. Spółdzielnia wypłaca uprawnionym pełną wartość rynkową lokalu, kwotę tę teoretycznie może odzyskać dopiero po przeprowadzeniu przetargu, w wypadku wpłacenia pełnej wartości rynkowej przez nabywcę, z tym że do czasu faktycznego uzyskania ekwiwalentu za sprzedaż odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia ponosi stratę (szkodę) polegającą na:**

a) konieczności nagłego pokrycia niedoboru (zwiększenie pasywów) polegającego na konieczności wydatkowania wcześniej uspołecznionej kwoty różnicy między wkładem mieszkaniowym, a budowlanym (rynkową wartością lokalu),

b) konieczności pokrycia kwoty roszczeń związanych z wkładem mieszkaniowym (zmniejszenie aktywów w postaci środków pieniężnych co najmniej do czasu uzyskania ceny w wyniku przetargu na odrębną własność danego lokalu).

Dodatkowo, na marginesie, szkoda w wysokości bliżej nie sprecyzowanej może powstać w wyniku braku zapewnienia spójnego mechanizmu prawnego, który zabezpieczałby korektę nieprawidłowości, gdy kwota uzyskana w przetargu nie pokrywa w pełni kwot wypłaconych zgodnie z hipotetyczną wy ceną rynkową rzeczoznawcy (z tym, że ta kwestia jest jedynie sygnalizowana, gdyż wobec bezspornego stanu faktycznego sprawy niniejszej nie jest ona zagadnieniem poruszonym na tle niniejszej skargi konstytucyjnej). W niniejszej sprawie podmioty prywatne (zarówno nabywca lokalu w wyniku przetargu jak i uprawniony do wkładu mieszkaniowego) są wyraźnie preferowane przez ustawodawcę, kosztem spółdzielni, której zapewnia się dalece nierówną, bo słabszą ochronę własności (własność nieruchomości), jak i słabszą własność praw majątkowych (w tym prawo do zachowania i wydatkowania bezzwrotnych środków finansowych przekazanych kiedyś przez Państwo).

W swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny zwraca uwagę, iż dopuszczalne rozwiązania ustawowe, przewidujące przejście prawa własności między podmiotami, kosztem właściciela, powinny pociągać obowiązek spełnienia świadczenia wzajemnego. Dlatego też zaskarżony przepis narusza art. 64 ust.2 Konstytucji RP.

-art. 11 ust.2[1] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zarzucam naruszenie art. 32 ust.1 w zw. z art. 2 oraz w zw.. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP.

Zasadniczy zarzut w tym kontekście jest uzasadniony wprowadzeniem, przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia, z punktu widzenia prawa jednolitego mechanizmu wypłaty wartości rynkowej po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w związku z datą opróżnienia lokalu, mimo braku przepisów intertemporalnych i uzasadnienia aksjologicznego.

W praktyce stosowanie tego przepisu do praw do lokali wygasłych przed wejściem w życie przepisu, wprowadza trudne do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawnym zróżnicowanie uprawnień w zależności od wykonania lub nie wykonania obowiązku prawnego. Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu przepisu nadanym z dniem 31.07.2007 r. w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu. Należy zwrócić uwagę, iż znaczenie przepisu jest jasne. Chodzi o każdy przypadek zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego, bez względu np. na przypuszczalne spełnianie kryteriów do przyznania lokalu socjalnego lub bez względu na roszczenia osób bliskich. Opróżnienie lokalu zgodnie pozostałymi regulacjami ustawy o spółdzielniach, stanowi bowiem warunek zorganizowania przetargu na zbycie prawa do lokalu, co w razie wygaśnięcia prawa jest obowiązkiem spółdzielni. W konsekwencji, związanie wypłaty wartości rynkowej wyłącznie z datą opróżnienia lokalu, prowadzi do sytuacji, że w grupie podmiotów podobnych tj. których prawo do lokalu wygasło

w dacie obowiązywania przepisów przed wejściem w życie noweli z 2007 r. tj. przed 31 lipca 2007 r., znalazły się osoby które wykonując obowiązek ustawowy zdały lokal jeszcze przed wejściem w życie nowelizacji oraz takie, które z różnych przyczyn (w niniejszej sprawie z uwagi na własne interesy w tym żądanie przyjęcia do spółdzielni- było to jednak w niniejszej sprawie poza zakresem zainteresowania Sądów orzekających) zdały lokal już pod rządami art. 11 ust.2 [1] u.s.m., z tym że prawo do lokalu wygasło znacznie wcześniej. W konsekwencji w niniejszej sprawie, Powódki w związku z datą opróżnienia lokalu uzyskały pełną wartość rynkową prawa, stając się w dodatku beneficjentkami znacznego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Gdyby zgodnie z nakazem ustawowym lokal został opróżniony na mocy wcześniejszej regulacji (odpowiadającej podstawowo treści art. 7 u.s.m w brzmieniu nadanym nowelizacją z 2007 r.), wówczas zachowując nakazy prawne ustanowione przez ustawodawcę, Powódki zgodnie z prawem nie mogłyby domagać się od spółdzielni wartości rynkowej lokalu (a jedynie wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej), a wycena nie byłaby tak korzystna, z uwagi na zmiany koniunktury na rynku. W konsekwencji uwidocznione w jednolitym orzecznictwie wsteczne stosowanie art.11 ust.2 [1] u.s.m prowadzi do nieuzasadnionego nierównego traktowania podmiotów podobnych (uprawnionych do wkładu mieszkaniowego którzy po wygaśnięciu prawa pod rządami ustawy o spółdzielniach z 2000 r., byli uprawnieni do zwrotu wkładu mieszkaniowego (rynkowej wartości lokalu). Prowadzi to w praktyce do zróżnicowania nie tylko ochrony własności i praw majątkowych przysługujących spółdzielni oraz osobom trzecim (w zależności od dysponenta prawem), ale także **prowadzi faktycznie do podważenia zasady ochrony praw majątkowych słusznie nabytych, wprowadzenia regulacji niejasnej i wewnętrznie sprzecznej, a jednocześnie prowadzi do niedozwolonego w demokratycznym państwie prawnym wstecznego stosowania prawa do stosunków prawnych zamkniętych;** Jak wskazuje A. Zieliński „pewność prawa to nie tylko zespół formalnych cech przypisywanych systemowi prawnemu, ale także jednolitość i przewidywalność stosowania norm prawnych.” **Jak wskazuje się w orzecznictwie i literaturze stosowanie ustawy nowej do dawnych stanów faktycznych musi być uzasadnione aksjologicznie. Regułą jest konieczność poszanowania praw nabytych.** Ustawa aktualnie obowiązująca o spółdzielniach mieszkaniowych mogła by ewentualnie być jedynie zastosowana, od chwili jej wejścia w życie, do sytuacji będących w toku. Retrospektywność ustawy nowej wynikająca z ogólnej zasady musiała by pozwolić na uszanowanie ważności tych czynności i zdarzeń, które zostały podjęte według przepisów obowiązujących w chwili ich wykonywania (**zasada tempus regit actum**), jak i realizowania zmienionych przepisów zgodnie z ich ratio legis. W niniejszej sprawie ze względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu, należało zastosować przepisy ustawowe i niesprzeczne z nimi regulacje ustawowe obowiązujące w dacie wygaśnięcia prawa, a nie w dacie opróżnienia lokalu. Z art.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika ponadto sztuczność i nietrafność stwierdzenia, jakoby wygaśnięcie prawa i

opróżnienie lokalu stanowiły razem jeden warunek wymagalności wypłaty wartości rynkowej. Oznaczałoby to, że do daty opróżnienia lokalu, Spółdzielnia nie dysponowała wiedzą o wartości wierzytelności Powódek. W wypadku przyjęcia jednak koncepcji wyceny prawa na dzień jego wygaśnięcia z obowiązkiem rozliczenia wymagalnym dopiero w dacie opróżnienia lokalu, nie doszłoby natomiast do nieuzasadnionego różnicowania praw i obowiązków podmiotów prywatnych w zależności od daty opróżnienia lokalu. W konsekwencji zaskarżony art. 11 ust.2 [1] u.s.m. uzupełniony wykładnią sprzeczną z Konstytucją RP, jest ponadto niezgodny z art. 32 ust.1 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, co najmniej w zakresie, w jakim orzecznictwo SN oraz sądów powszechnych przyjęło zastosowanie przepisu do rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych związanych z lokalami, co do których prawo do lokalu wygasło przed dniem 31 lipca 2007 r.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację wnoszę jak na wstępie.

W wypadku uchylenia zaskarżonych przepisów, w wypadku odroczenia utraty mocy obowiązującej, wnoszę o przyznanie Skarżącej Spółdzielni przywileju korzyści dla celów wznowienia prawomocnie zakończonego postępowania sądowego.

RADCA PRAWNY

Jan Rostański

Załączniki:

-pełnomocnictwo wraz z dowodem opłaty skarbowej

-KRS Spółdzielni

-wyrok Sądu Rejonowego w W Wydział Cywilny sygn. z dnia
października 2011 r. (w załączeniu)

-wyrok Sądu Okręgowego w W Wydział Cywilny Odwoławczy sygn.
wraz z dowodem doręczenia

-przywołane orzecznictwo na poparcie jednolitej i powszechnej wykładni przepisów:

-wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. sygn. III CSK 295/09, lex nr 610281

-wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8.03.2013 r. sygn. I ACa 894/12
[http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/\\$N/15050000000503_I_ACa_000894_2012_Uz_2013-03-08_00](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/content/$N/15050000000503_I_ACa_000894_2012_Uz_2013-03-08_00)

-wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 lutego 2011 r. VI ACa 830/10, lex nr 1168767

-pięć odpisów skargi konstytucyjnej