



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 28 października 2010 r.

Sygn. akt P 27/10

Trybunał Konstytucyjny

Na podstawie art. 34 ust. 1 w związku z art. 27 pkt 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.), w imieniu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej przedkładam wyjaśnienia w sprawie pytania prawnego Sądu Okręgowego w Radomiu – IV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 26 marca 2010 r. (sygn. akt P 27/10), jednocześnie wnosząc o stwierdzenie, że art. 48 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w zamian za wpłatę wkładu budowlanego w wysokości nieodpowiadającej wartości rynkowej lokalu, **jest niezgodny** z art. 32 ust. 1 zd. 1 i art. 64 Konstytucji.

Ponadto, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, wnoszę o **umorzenie postępowania** w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie

I. Przedmiot kontroli

1. Jako przedmiot kontroli Sąd Okręgowy w Radomiu (dalej: SO w Radomiu albo pytający sąd) wskazał przepisy art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej u.s.m.), w brzmieniu następującym:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1”.

2. Zakwestionowane przepisy regulują podstawę i tryb przenoszenia własności lokali mieszkalnych – tzw. mieszkań zakładowych, nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową od podmiotów państwowych, na rzecz ich najemców oraz osób bliskich w stosunku do najemców. Z jednej strony, przyznają one najemcy (odpowiednio – osobie bliskiej najemcy) roszczenie o przeniesienie własności lokalu, określają warunki formalne jego zgłoszenia i nakładają na spółdzielnię mieszkaniową korelatywnie z nim sprzężony obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, z drugiej zaś – określają obowiązki finansowe najemcy (osoby bliskiej najemcy) stanowiące przesłankę jej zawarcia. W tej sytuacji, bliższej analizy wymaga nie tylko relacja, jaka istnieje między zaskarżonymi przepisami, ale także dopuszczalność poddania ich kontroli Trybunału Konstytucyjnego w zakresie, w jakim wnioskuje o to pytający sąd.

II. Analiza formalnoprawna

1. Przedmiot kontroli w niniejszej sprawie został określony w sposób relatywnie szeroki. Jest to zapewne pochodną sposobu określenia podstawy prawnej rozpoznawanego przez SO w Radomiu roszczenia o przeniesienie własności lokalu spółdzielczego, z jakim wystąpili przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w L małżonkowie S . Postępowanie przed Trybunałem Konstytucyjnym, zwłaszcza prowadzone w trybie tzw. kontroli konkretnej, odznacza się jednak własną specyfiką, której konsekwencją są określone rygory dotyczące jego przedmiotu oraz dopuszczalności i zasadności rozpoznania pytania prawnego (skargi konstytucyjnej). Jak wiadomo, przedmiotem pytania prawnego może być tylko taki przepis, którego wyeliminowanie z porządku prawnego w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego wywrze wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy, w której przedstawiono pytanie (zob. przykładowo: postanowienie TK z 15 maja 2007 r., sygn. akt P 13/06 oraz wyroki TK z: 17 lipca 2007 r., sygn. akt P 16/06; 23 października 2007 r., sygn. akt P 10/07; 20 grudnia 2007 r., sygn. akt P 39/06; 19 lutego 2008 r., sygn. akt P 49/06; 27 maja 2008 r., sygn. akt P 59/07; 16 czerwca 2008 r., sygn. akt P 37/07, a także wyrok TK z 30 października 2006 r., sygn. akt P 10/06 i powołane tam wcześniejsze orzeczenia Trybunału). Musi więc istnieć (wykazana przez sąd pytający) zależność między odpowiedzią Trybunału na zadane pytanie a rozstrzygnięciem sprawy toczącej się przed sądem pytającym. Podstawowe znaczenie ma w tym kontekście ustalenie jednostki redakcyjnej tekstu prawnego, z którą wiąże się istota problemu konstytucyjnego podniesionego przez pytający sąd.

Po lekturze uzasadnienia postanowienia SO w Radomiu z 26 marca 2010 r. (sygn. akt) znaczenia takiego nie można przypisać art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m., ani też art. 48 ust. 2 u.s.m. Pytający sąd nie kwestionuje konieczności zapłaty przez najemcę ewentualnych zaległości czynszowych przed wykonaniem przez spółdzielnię obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu; nie podważa też – odrębnie – konstytucyjności normy przyznającej roszczenie o przeniesienie własności lokalu osobie bliskiej wobec najemcy byłego mieszkania zakładowego. Źródłem powziętych przezeń wątpliwości jest wyłącznie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., uzależniający możliwość żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu spółdzielczego od wniesienia wkładu budowlanego, którego wysokość *in casu* może nie odpowiadać rynkowej wartości lokalu. W podobnym kierunku zmierza

argumentacja Spółdzielni Mieszkaniowej w L , wywiedziona w rozpoznawanej przez pytający sąd apelacji; w zbliżony sposób wypowiada się również sam pytający sąd na s. 4 uzasadnienia ww. postanowienia. Trafność tego założenia potwierdza także analiza skutków hipotetycznej zmiany tego przepisu, której skutki rozciągałyby się zarówno na najemców lokali spółdzielczych, jak i osoby bliskie w stosunku do najemców.

2. Odrębną kwestią jest pytanie o właściwą perspektywę oceny art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. i adekwatność przywołanych w tym kontekście wzorców kontroli. Już na podstawie pobieżnej lektury uzasadnienia pytania prawnego można stwierdzić, że postanowienia art. 32 ust. 1 zd. 2 oraz art. 32 ust. 2 Konstytucji nie pozostają w relewantnym związku z podniesionymi przez pytający sąd zarzutami. Nie dotyczą one nierównego traktowania podmiotów prawa przez władze publiczne, ale stanu nierówności wobec prawa, jaki – zdaniem sądu inicjującego postępowanie – generuje treść art. 48 ust. 1 u.s.m., zwłaszcza w zestawieniu z przepisami art. 17⁴ oraz art. 18 u.s.m. Uznać można natomiast relewantność całego – składającego się wszak z trzech ustępów – art. 64 Konstytucji.

3. W rezultacie należy uznać, że właściwym przedmiotem kontroli w niniejszej sprawie jest przepis art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., a jej wzorcami – postanowienia art. 32 ust. 1 zd. 1 oraz art. 64 Konstytucji. W pozostałym zakresie uzasadniony jest wniosek o **umorzenie postępowania** na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.).

4. Na marginesie wypada zasygnalizować wątpliwości, jakie rodzi lektura pytania prawnego w zakresie dotyczącym opisu stanu faktycznego sprawy zawistej przed SO w Radomiu. W żadnym punkcie uzasadnienia pytający sąd nie stwierdza *explicite*, że w 2000 r. nastąpiło przeniesienie własności spornego lokalu z Z S – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Spółdzielnię Mieszkaniową w L ; kilkakrotnie określa natomiast czynność prawną dokonaną między ww. podmiotami jako „umowę zbycia nakładów” poczynionych na lokale mieszkalne (zob. s. 1, 2 i 4 uzasadnienia postanowienia SO w Radomiu z 26 marca 2010 r., sygn. akt). Nie można wykluczyć, że w sprawie zawistej przed pytającym sądem mamy do czynienia z błędną subsumpcją

określonego stanu faktycznego, co mogłoby rzutować na dopuszczalność merytorycznego orzekania przez Trybunał Konstytucyjny. Wyjaśnienie tej okoliczności powinno nastąpić w trybie wezwania pytającego sądu do złożenia wyjaśnień w odrębnym piśmie procesowym, bądź już w toku rozprawy przed Trybunałem.

III. Analiza merytoryczna

1. Zarzuty pytającego sądu

Zarzuty stawiane przez pytający sąd pod adresem zakwestionowanego przepisu dotyczą dwóch grup zagadnień.

Po pierwsze – jego zdaniem, przesłanka spełnienia roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przewidziana w art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. narusza wyrażoną w art. 32 Konstytucji zasadę równości wobec prawa, doprowadzając do nieuprawnionego faworyzowania najemców w stosunku do pozostałych osób ubiegających się o nabycie odrębnej własności lokalu od spółdzielni. Mimo, że najemca nie partycypował w żaden sposób w kosztach powstania (wybudowania, nabycia) zajmowanego lokalu, a czynił to jego pracodawca (lub poprzednik prawny pracodawcy), wystarczające do nabycia własności lokalu może okazać się uiszczenie wkładu budowlanego w symbolicznej nierzadko wysokości.

Po drugie – odwołując się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) pytający sąd podnosi, że art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., w zakresie, w jakim umożliwia *de facto* pozbawienie spółdzielni własności bez konieczności zapłaty stosownego ekwiwalentu, stanowi naruszenie konstytucyjnych gwarancji własności tej osoby prawnej. Kwestionowana regulacja prowadzi, w opinii sądu, do naruszenia prawa własności przysługującego spółdzielni mieszkaniowej przez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść tego prawa.

2. Wzorce konstytucyjne

2.1. Pytający sąd przywołuje w charakterze wzorców kontroli postanowienia art. 32 i 64 Konstytucji (co do adekwatności art. 32 ust. 1 zd. 2 i ust. 2 Konstytucji

zob. wyżej, pkt II.2 stanowiska). Według art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji: „Wszyscy są wobec prawa równi”. Z kolei art. 64 Konstytucji stanowi: „1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. 2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. 3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”.

Jakkolwiek między art. 32 ust. 1 zd. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji zachodzi pewien związek merytoryczny, w kontekście zarzutów przedstawionych przez pytający sąd (zob. niżej, pkt III.1 stanowiska) należy je traktować odrębnie, jako samodzielne wzorce kontroli.

2.2. Trybunał Konstytucyjny stoi na stanowisku, że: „Równość oznacza akceptację różnego traktowania przez prawo różnych podmiotów (adresatów norm prawnych), bo równe traktowanie przez prawo tych samych podmiotów pod pewnym względem oznacza z reguły różne traktowanie tych samych podmiotów pod innym względem. [...] różne traktowanie przez prawo określonych grup (klas) podmiotów powinno być jednak uzasadnione w tym sensie, że musi być oparte na uznanych kryteriach oceny klasyfikacji różnicującej podmioty prawa. Równość wobec prawa to także zasadność wybrania tego, a nie innego kryterium zróżnicowania podmiotów (adresatów) prawa. Oznacza ono uznanie tej, a nie innej cechy, za istotną, a tym samym uzasadnioną w regulowanej dziedzinie (materii). Kryteria różnicowania sytuacji prawnej obywateli zależą od wielu okoliczności, w tym od tego, jakie dobra są przedmiotem podziału” (orzeczenie TK z 9 marca 1988 r., sygn. akt U 7/87; zob. także wyroki TK z: 6 maja 1998 r., sygn. akt K 37/97; 20 października 1998 r., sygn. akt K 7/98; 4 stycznia 2000 r., sygn. akt K 18/99; 18 grudnia 2000 r., sygn. akt K 10/00). Kluczowe znaczenie dla oceny zgodności przepisów ustawy z art. 32 ust. 1 Konstytucji zawsze ma więc ustalenie „cechy istotnej”, bo przesądza ona o uznaniu porównywalnych podmiotów za podobne lub odmienne (zob. L. Garlicki [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. L. Garlicki, t. III, Warszawa 2003, komentarz do art. 32, s. 7). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się przy tym, że kryteria różnicujące powinny mieć „uzasadniony charakter” albo „znajdować podstawę w przekonujących argumentach”. Argumenty te muszą mieć charakter relewantny, proporcjonalny i pozostawać w jakimś związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi,

uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych (zob. orzeczenia TK z: 3 września 1996 r., sygn. akt K 10/96; 12 grudnia 1994 r., sygn. akt K 3/94; 23 października 1995 r., sygn. akt K 4/95; wyrok TK z 24 października 2001 r., sygn. akt SK 22/01).

Konstytucyjna zasada równości nie ma charakteru absolutnego (bezwzględnego) i w pewnych sytuacjach możliwe jest ustanowienie wyjątków od niej. Tym niemniej, regulacje prawne mające na celu odejście od jednakowego traktowania podmiotów podobnych winny spełniać test istotności i proporcjonalności, a także posiadać uzasadnienie w świetle innych norm konstytucyjnych.

2.3. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego powstałym na tle art. 64 Konstytucji ugruntowany jest pogląd, że „na ustawodawcy pozytywnym spoczywa nie tylko obowiązek pozytywny stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owo prawo mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać” (zob. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 29 czerwca 2004 r., sygn. akt P 20/02; 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05, czy też 20 kwietnia 2009 r., sygn. akt SK 55/08). Ochrona zapewniana własności i innym majątkowym prawom podmiotowym, zgodnie z art. 64 Konstytucji, musi być przy tym realna. Kryterium weryfikacji tej cechy jest skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu systemowym, w którym ono funkcjonuje (zob. orzeczenia powołane wyżej oraz wyroki TK z: 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 12 stycznia 2000 r., sygn. akt P 11/98; 19 grudnia 2002 r., sygn. akt K 33/02 oraz 20 stycznia 2004 r., sygn. akt SK 26/03). Niezależnie od poświadczenia przez art. 64 ust. 1 Konstytucji możliwości przysługiwania „każdemu” prawa własności, innych praw majątkowych i prawa dziedziczenia, ust. 2 tego artykułu zakazuje różnicowania standardu ochrony własności – zwłaszcza według kryteriów podmiotowych (zob. przykładowo wyroki TK z: 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 12 kwietnia 2000 r., sygn. akt K 8/98; 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03), zaś ust. 3 tego artykułu limituje możliwość uszczuplania uprawnień właścicielskich. W tym ostatnim kontekście Trybunał podkreśla, że sprzeczne ze standardem konstytucyjnym są w szczególności rozwiązania normatywne, których skutkiem jest „wydrążenie” konkretnego prawa podmiotowego z uprawnień składających się na

jego istotę albo takich, które tworzą pozorne i nieefektywne mechanizmy ochrony praw podmiotowych (zob. m.in. wyrok TK z 1 września 2006 r., sygn. akt SK 14/05).

2.4. Problem konstytucyjnego statusu spółdzielni mieszkaniowych, a także zakresu, w jakim odnoszą się do nich (oraz ich członków) gwarancje ochrony własności i innych praw majątkowych, był już kilkakrotnie przedmiotem zainteresowania Trybunału Konstytucyjnego. Niezależnie od zmian ustrojowych, których skutkiem było wykreślenie z konstytucji wzmianek o spółdzielczości oraz szczególnej ochronie mienia spółdzielczego jako mienia społecznego (szeroko na ten temat TK wypowiedział się w wyroku z 20 kwietnia 2005 r., sygn. akt K 42/02), tworzenie i funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych ma wymiar konstytucyjny, co Trybunał podkreślił m.in. w wyroku z 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01), stwierdzając: „Po pierwsze, art. 58 Konstytucji zapewnia każdemu, a więc zarówno obywatelom jak innym osobom znajdującym się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej (art. 37 Konstytucji), wolność zrzeszania się. Wprawdzie przepis ten znajduje się w tej części rozdziału II Konstytucji, która zaopatrzona została tytułem «Wolności i prawa polityczne», jednak nie oznacza to wyłączenia spod konstytucyjnej ochrony zrzeszeń nie mających «politycznego» charakteru. [...] Dlatego przyjąć należy, że działalność spółdzielni, będących zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 1 prawa spółdzielczego «dobrowolnymi zrzeszeniami nieograniczonej liczby osób», nie jest wyłączona spod gwarancji, które ustanawia wymieniony przepis Konstytucji. Po drugie, art. 12 Konstytucji, proklamujący jedną z zasad ustrojowych RP, obejmuje swoim zakresem wolność tworzenia i działania nie tylko organizacji odpowiadających swym charakterem wymienionym w tym przepisie typom, czyli związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich i fundacji, ale także – «innych dobrowolnych zrzeszeń». To ostatnie określenie jest tak szerokie, że obejmuje swym zakresem również spółdzielnie. Po trzecie, zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji władze publiczne mają obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zadanie to winno być realizowane również poprzez ustawowe stworzenie instytucji prawnych, umożliwiających osobom fizycznym podejmowanie zbiorowych działań, zmierzających do wybudowania dla siebie i swojej rodziny domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb

mieszkaniowych przez korzystanie z danego domu lub lokalu. Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, posiadają wynikający z konstytucji szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji”.

Fakt, iż mienie spółdzielni mieszkaniowej podlega ochronie konstytucyjnej, nigdy nie budził wątpliwości w doktrynie i judykaturze (zob. przykładowo wyroki TK z: 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P 2/98, 29 maja 2001 r., sygn. akt K 5/01). Natomiast co do zakresu, w jakim do mienia spółdzielni mieszkaniowych znajdują zastosowanie konstytucyjne gwarancje ochrony własności i innych praw majątkowych, stanowisko Trybunału Konstytucyjnego przechodziło pewną ewolucję. W wyroku z 25 lutego 1999 r. (sygn. akt K 23/98) Trybunał sformułował tezę, że ochrona własności spółdzielni – jako własności grupowej – jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługującym członkom. Spółdzielnia jest bowiem osobą prawną typu korporacyjnego, te zaś korzystają z wolności i praw konstytucyjnych tylko w takim zakresie, w jakim w ich działalności manifestuje się wynikająca z konstytucji wolność zrzeszania się i inne konstytucyjnie zagwarantowane wolności i prawa jednostki. Stanowisko to zostało potwierdzone i rozwinięte w wyrokach TK z: 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01), 30 marca 2004 r. (sygn. akt K 32/03), 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) i 9 listopada 2005 r. (sygn. akt P 11/05). W pierwszym z tych orzeczeń Trybunał Konstytucyjny stwierdził m.in.: „Pogląd ten [...] podkreśla szczególną funkcję własności spółdzielczej, polegającą na jej służebnym charakterze wobec praw majątkowych członków spółdzielni. Spółdzielnia nie jest abstrakcyjną konstrukcją prawną, podstawą jej bytu prawnego są osoby fizyczne (lub osoby prawne) do niej należące, a majątek należący do spółdzielni ma w świetle prawa służyć zaspokajaniu ich potrzeb. [...] Choć spółdzielnia jest w sensie formalnym właścicielem określonych rzeczy i podmiotem praw majątkowych, to jej majątek należy do zbiorowości jej członków. Z istoty rzeczy spółdzielnię tworzą jej członkowie, w których interesie prowadzi ona swoją działalność i w tym sensie nie jest ona całkowicie samoistnym podmiotem praw i obowiązków”. Trybunał wskazał jednak wówczas, że: „[...] 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”. Z kolei w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) Trybunał stwierdził, że: „Stanowisko to zakłada konieczność odróżnienia ochrony własności i innych praw majątkowych przysługujących spółdzielni mieszkaniowej w stosunkach zewnętrznych (przede wszystkim – przed ich naruszeniami ze strony państwa) i w stosunkach wewnętrznych (w relacji do członków spółdzielni). Skoro zasadniczą racją istnienia spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie przez nią potrzeb osób będących jej członkami, to interes spółdzielni jako osoby prawnej odrębnej od osób będących jej członkami musi być oceniany pod kątem tego, czy jego ochrona przyczynia się do lepszego i pełniejszego zaspokojenia potrzeb członków spółdzielni. Ukształtowanie praw i obowiązków członków spółdzielni jest zdeterminowane tym, że własność i inne prawa stanowiące mienie spółdzielni są z ekonomicznego punktu widzenia własnością grupową osób będących członkami tej spółdzielni”.

3. Analiza zgodności

3.1. Przepis art. 48 ust. 1 u.s.m. reguluje podstawowe elementy konstrukcji przeniesienia własności lokalu spółdzielczego, nabytego przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, (innej) państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej, zazwyczaj na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 576 ze zm.; dalej u.z.p.z.b.m.) lub ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.), czyli tzw. dawnego mieszkania zakładowego, na rzecz – i na żądanie – jego najemcy. Sam mechanizm przeniesienia własności lokalu jest relatywnie nieskomplikowany i analogiczny do ocenianego przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie o sygn. akt K 64/07. Przepis ten przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego roszczenie wobec spółdzielni o przeniesienie własności opisanego wyżej lokalu (*scil.* złożenie oświadczenia woli stanowiącego element takiej umowy) i określa podstawowe warunki formalne jego zgłoszenia. Korelatem roszczenia najemcy jest obowiązek spółdzielni mieszkaniowej zawarcia stosownej umowy,

którego wykonanie – jak miało to miejsce w niniejszej sprawie – może być dochodzone na drodze sądowej. Przesłanką wykonania obowiązku przeniesienia własności lokalu jest jednak uprzednie wykonanie przez najemcę wskazanych w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. świadczeń pieniężnych, tj. spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego podlegają kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w zw. z art. 9 ust. 1 u.z.p.z.b.m.

Zgodnie z rezultatami wykładni funkcjonalnej i celowościowej, art. 48 ust. 1 u.s.m. znajduje zastosowanie również w wypadku, w którym spółdzielnia mieszkaniowa nabyła od podmiotu państwowego nie własność całego budynku, ale poszczególnych lokali mieszkalnych. Należy podkreślić, że sama możliwość lub konstrukcja przekształcenia prawa „słabszego” (w tym wypadku obligacyjnego – najmu) w prawo „silniejsze” (własność) nie była nigdy kwestionowana w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i nie jest też poddawana w wątpliwość przez pytający sąd. Istota sporu dotyczy natomiast oceny przesłanek, jakie muszą zostać spełnione – zwłaszcza przy założeniu, że spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek (lokal) za cenę niższą od jego ówczesnej wartości rynkowej, a zastosowany przez ustawodawcę współczynnik waloryzacji nie zapewnia ekwiwalentności świadczeń stron.

3.2. Założenie o konieczności zachowania ekwiwalentności świadczeń stron umowy przeniesienia własności lokalu spółdzielczego w kontekście tzw. przekształceń własnościowych w spółdzielczości mieszkaniowej – tj. w sytuacji, gdy uprawnionemu do żądania zawarcia takiej umowy przysługiwał uprzednio określony, pochodny tytuł do lokalu (spółdzielczy czy obligacyjny) zostało sformułowane już w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01). Trybunał, oceniając przepis art. 46 ust. 1 u.s.m., stwierdził wówczas, że: „Założenie, w myśl którego członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będzie mógł nabyć własność tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia kosztów budowy i wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie

spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego (o czym przypomina art. 3 prawa spółdzielczego) do ogółu jej członków [...] Jak wspomniano – regulacja ta nie oznacza wywłaszczenia spółdzielni w rozumieniu art. 21 ust. 2 Konstytucji. Jednak zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zdanie 2 Konstytucji), interpretowane z uwzględnieniem zasady słusznego odszkodowania obowiązującej w przypadku wywłaszczenia na cele publiczne (art. 21 ust. 2 Konstytucji), nakazują przyjęcie, iż również w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Należy bowiem założyć, iż ustawowa ingerencja w prawo własności, niezależnie od tego, czy dokonywana jest w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, czy też w interesie indywidualnym, podlegać powinna do pewnego stopnia jednolitym założeniom. Z punktu widzenia właściciela i ochrony jego praw kwestią zasadniczą jest sankcjonowana przez państwo ingerencja w jego prawa majątkowe, natomiast sprawą dalszą (choć oczywiście również nie bez znaczenia) jest to, w czym interesie leży ta ingerencja. [...] Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego wynikająca z art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ingerencja we własność prywatną idzie tak daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Ograniczenie kwoty wpłaty z tytułu nabycia własności lokalu mieszkalnego przez osobę, której przysługiwało dotychczas spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do 3% wartości rynkowej tego lokalu (przy czym założeniem jest pomniejszenie kwoty odpowiadającej wartości rynkowej nie tylko o odpowiednio zwaloryzowany wkład mieszkaniowy, ale i o spłaty innych długów), jest całkowicie arbitralne. Brak bowiem jakiegokolwiek racjonalnego i obiektywnego uzasadnienia przyjęcia ograniczenia akurat w takiej wysokości. Nie wskazano także konstytucyjnie przekonującego wyjaśnienia tak znacznego odejścia od wskazanych wyżej założeń, dotyczących ochrony własności, a w szczególności zasady ekwiwalentności w przypadku jej pozbawienia. [...] traktowanie przed 1990 r. własności spółdzielczej jako formy własności społecznej (por. art. 126 k.c., uchylony 1 października 1990 r. przez art. 1 pkt 23 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., Dz. U. Nr 55 poz. 321) oraz liczne w przeszłości formy materialnej pomocy państwa dla spółdzielczości mieszkaniowej

nie dają dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Własność spółdzielcza nie może być – zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji i wyrażoną w nim wyraźnie zasadą równej ochrony dla wszystkich – traktowana jako «gorsza» od własności przysługującej indywidualnym osobom fizycznym”.

Na marginesie należy wskazać, że koncepcja ekwiwalentności świadczeń stron spółdzielczych stosunków mieszkaniowych w ujęciu przyjętym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego działa również – można by rzec – w sposób zwrotny. W wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) stała się ona bowiem podstawą stwierdzenia niezgodności z Konstytucją przepisów art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.s.m.

3.3. W nawiązaniu do dotychczasowych uwag, już w tym miejscu trzeba stwierdzić, że art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. nie może być uznany za przejaw lub podstawę niedozwolonej (niekonstytucyjnej) ingerencji w prawa majątkowe spółdzielni *in abstracto* i w całej rozciągłości. Gdyby bowiem – hipotetycznie – spółdzielnia mieszkaniowa nabyła własność budynku (lokalu) za cenę odpowiadającą jego ówczesnej wartości rynkowej, przewidziany przez ten przepis algorytm waloryzacji wkładu budowlanego, do wniesienia którego jest zobowiązany najemca występujący z żądaniem przeniesienia własności lokalu, zapewniłby jej możliwość uzyskania ekwiwalentnego (przynajmniej relatywnie) świadczenia pieniężnego. Istota problemu rozważanego w niniejszej sprawie różni się jednak nieco od zagadnień, które Trybunał Konstytucyjny podejmował w cytowanych wyżej orzeczeniach. Można ją sprowadzić do pytania, czy wyprowadzana z art. 21 i 64 Konstytucji reguła ekwiwalentności świadczeń stron umowy przenoszącej własność lokalu obowiązuje również wówczas, gdy sama spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek (lokal) mieszkalny po cenie niższej od jego ówczesnej wartości rynkowej i czy ekwiwalentność świadczenia najemcy występującego z żądaniem uwłaszczenia powinna być wówczas odnoszona do aktualnej wartości rynkowej tegoż budynku (lokalu) czy też – jak chce zakwestionowany przepis – do waloryzowanej ceny jego nabycia. Z formalnoprawnego punktu widzenia okoliczność ta decyduje o zakresowej kontroli konstytucyjności art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m., czego odzwierciedleniem jest brzmienie *petitum* stanowiska.

3.4. Dla rozstrzygnięcia postawionego wyżej problemu zasadnicze znaczenie ma jednak wyrok pełnego składu Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07), w którym Trybunał orzekł m.in., że art. 48 ust. 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Trybunał stwierdził wówczas, że na podstawie badanej regulacji „[...] najemca uzyskuje prawo własności mieszkania za kwotę rażąco odbiegającą od wartości rynkowej lokalu. Względem na to, czy najemca partycypował finansowo w budowie lokalu (czego wymaga się od spółdzielców) w ogóle nie ma znaczenia dla ustawodawcy [...]

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, w analizowanym przypadku mamy do czynienia z koniecznością objęcia własności spółdzielczej taką samą ochroną, jaka przysługuje innym postaciom własności prywatnej. Chodzi bowiem o sytuację analogiczną do ochrony własności spółdzielczej «na zewnątrz», a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, a nie w relacji do spółdzielców. W związku z tym Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że kwestionowany przepis stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie. Założenie, w myśl którego najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego – przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię – mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest uprawniony do nabycia własności tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków (por. sygn. K 5/01). Wynika to stąd, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą. [...]

W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, wynikająca z art. 48 ust. 3 u.s.m. ingerencja we własność prywatną idzie tak daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Nieodpłatne nabycie mieszkań należących do państwowych jednostek organizacyjnych nie daje dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Własność spółdzielcza nie może być – zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji i wyrażoną w nim zasadą równej ochrony dla wszystkich – traktowana jako „gorsza” od

własności przysługującej indywidualnym osobom fizycznym. Majątku spółdzielni mieszkaniowej, będącego prywatną własnością jej członków, nie można traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, wobec którego – jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 7 maja 2001 r., sygn. K 19/00 (OTK ZU nr 4/2001, poz. 82) – ustawodawcy przysługują dalej idące możliwości ingerencji. Zasada ta dotyczy również stwarzania preferencji w nabyciu własności – państwo nie może ich tworzyć obciążając jednocześnie podmioty «niepaństwowe», których prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie (zob. sygn. K 5/01). Założenie, że uzyskane nieodpłatnie prawo może usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych (spółdzielni i spółdzielców), jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. «W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło» (zob. K 5/01).

Ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, gdy na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy (w tym przypadku najemca), niż jej właściciel (por. sygn. K 33/00). Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada konieczność stworzenia podstaw swoistego zaufania i pewności tego prawa. Jeżeli własność, nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę, można łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie może spełniać swojej konstytucyjnej funkcji”.

3.5. Wprawdzie przywołana opinia Trybunału Konstytucyjnego została wyrażona *explicite* w odniesieniu do art. 48 ust. 3 u.s.m., jednak dokonane powyżej ustalenia w przedmiocie podstawy prawnej roszczenia najemcy o przeniesienie własności lokalu spółdzielczego powoduje, że zachowuje ona aktualność także w odniesieniu do art. 48 ust. 1 u.s.m. – we wskazanym na wstępie zakresie. W przytoczonych wyżej judykatach Trybunał Konstytucyjny dość jednoznacznie opowiada się za dopuszczalnością przekształceń własnościowych w spółdzielczości mieszkaniowej, aprobując przyznanie osobom posiadającym pochodny tytuł do lokalu spółdzielczego (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, lokatorskie prawo

do lokalu, najem) roszczenia o przeniesienie własności lokalu, jednakże z zachowaniem zasady ekwiwalentności świadczeń stron. Koresponduje z tym dość formalistyczne ujmowanie spółdzielni mieszkaniowej jako podmiotu prawa – w tym prawa własności – przeciwstawianego osobom trzecim, a w pewnym kontekście także jej członkom. W wyroku z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) zasada koniecznej ekwiwalentności świadczeń stron oraz ekstensywnie ujmowane gwarancje ochrony własności i praw majątkowych spółdzielni zostały rozciągnięte także na te wypadki, w których nabycie własności budynku (lokalu) od przedsiębiorstwa państwowego, (innej) państwowej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nastąpiło nieodpłatnie. Argumentując *a minori ad maius*, można wnosić, że tezę tę Trybunał Konstytucyjny podtrzyma tym bardziej w sytuacji, w której nabycie budynku (lokalu) przez spółdzielnię miało charakter odpłatny, jakkolwiek cena nie odpowiadała jego ówczesnej wartości rynkowej.

3.6. Należy też zgodzić się z zarzutem, że zakwestionowany przepis może stawiać najemców lokali spółdzielczych w uprzywilejowanej pozycji w stosunku do występujących z żądaniem przeniesienia własności lokalu osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.s.m., „Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1” – tj. opłat związanych z koniecznością pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Z kolei według art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., „Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1”.

Na marginesie należy zaś wskazać, że wkład budowlany wnoszony przez osoby uzyskujące własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu odpowiada rzeczywistym kosztom budowy lokalu (art. 17⁷ u.s.m.), zgodnie z zasadą „członek – klient” nie powiększanymi jedynie o marżę zysku spółdzielni.

W rezultacie, w zależności od wysokości ceny, za jaką spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek (lokal) mieszkalny oraz przyjętego *in casu* sposobu jej waloryzacji, zakwestionowana regulacja istotnie może skutkować znaczną dysproporcją wysokości wkładu budowlanego, do którego uiszczenia jest zobowiązany najemca lokalu spółdzielczego występujący z żądaniem przeniesienia jego własności oraz spłat, do których zobowiązane są występujące z analogicznym żądaniem osoby, którym przysługiwało dotychczas spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na niekorzyść tych ostatnich.

3.7. Zakwestionowany przepis nasuwa także innego rodzaju zastrzeżenia, związane z nieproporcjonalnym wkroczeniem przez ustawodawcę w sferę autonomii funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej typu korporacyjnego, które jednak pozostają poza zakresem zaskarżenia sformułowanym w niniejszej sprawie. Aktualność zachowują w tej mierze rozważania poczynione przez Trybunał Konstytucyjny, w kontekście kontroli art. 11¹ i 12 u.s.m., w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02), gdzie stwierdził on m.in., że: „Stosunki prawne między spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami mają charakter cywilnoprawny, a nie administracyjnoprawny (oparty na podporządkowaniu jednej strony – drugiej). Ingerencja ustawodawcy w tego rodzaju stosunki prawne jest dopuszczalna, jeżeli jest to konieczne dla realizacji celów określonych przez Konstytucję, np. ochrony konsumenta (art. 76) lub ochrony wartości wskazanych w art. 31 ust. 3. Przewidziana w zaskarżonych przepisach regulacja polega na wiążącym ustaleniu wysokości

świadczenia spełnianego przez członka spółdzielni na jej rzecz. Ustalenie to zostało dokonane według modelu «ceny sztywnej», a nie «ceny maksymalnej». W ten sposób ustawodawca dokonał niemającej uzasadnienia konstytucyjnego ingerencji w sferę praw majątkowych spółdzielni, będącej przecież obecnie osobą prawną spoza sektora publicznego”. W podobnym kierunku Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się również w wyrokach z: 5 września 2006 r. (sygn. akt K 51/05) i 17 grudnia 2008 r. (sygn. akt P 16/08).

3.8. Na marginesie trzeba podkreślić, że konieczność zmiany zasad wykupu spółdzielczych lokali mieszkalnych przez ich najemców, także w kontekście skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07), został dostrzeżony przez ustawodawcę. W toku prac parlamentarnych znajduje się poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 7 października 2009 r. (Sejm VI kadencji; druk nr 2487). Zgodnie z art. 1 pkt 4 projektu, przepisy art. 48 ust. 1-5 u.s.m. mają otrzymać brzmienie następujące:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, lub
- 3) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości nie wyższej niż wartość rynkowa lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o zasadach udzielania przez radę nadzorczą bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 3, oraz o zasadach zwrotu bonifikaty.

3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje najemcy, z którym stosunek najmu został nawiązany przed przejściem budynku przez spółdzielnię mieszkaniową lub wskazanej przez niego osobie bliskiej pozostającej we wspólnym gospodarstwie domowym oraz osobie, która po śmierci najemcy wstąpiła w stosunek najmu lokalu.

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet kwot, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kwot, o których mowa w ust. 1, waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu”.

W kontekście wątpliwości zgłoszonych przez pytający sąd trzeba podkreślić, że dalej idące propozycje zmian art. 48 u.s.m. przedstawiła Rada Ministrów w stanowisku wobec ww. projektu z dnia 21 grudnia 2009 r. (znak DSPA-140-186(4)/09), sugerując ujednoczenie zasad przenoszenia własności lokali spółdzielczych na rzecz ich najemców niezależnie od tego, czy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła je odpłatnie czy też nieodpłatnie. Zgodnie z propozycją Rady Ministrów, art. 48 ust. 1 i 2 u.s.m. miałyby uzyskać brzmienie następujące:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości nie wyższej niż wartość rynkowa lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o zasadach udzielania przez radę nadzorczą bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2, oraz o zasadach zwrotu bonifikaty”.

MARSZAŁEK SEJMU

Grzegorz Schetyna