SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Sygn. akt SK 11/13
BAS-WPTK-648/13

Warszawa, dnia 26 lipca 2013 r.

TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY
KANCELARIA
wpł. dnia 26. 07. 2013
L.dz. ..... L. zał. .....

Trybunał Konstytucyjny

Na podstawie art. 34 ust. 1 w związku z art. 52 ust. 1 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 skargi konstytucyjnej S K z 7 czerwca 2012 r. (sygn. akt SK 11/13), jednocześnie wnosząc o stwierdzenie, że art. 17^{10} zdanie 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) **jest zgodny** z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

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

Uzasadnienie

I. Stan faktyczny i przedmiot kontroli

1. Skarga konstytucyjna została wniesiona na tle następującego stanu faktycznego. S K (dalej: skarżący) od 1994 r. był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w W (dalej: spółdzielnia) i uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w jej zasobach. Od 1998 r. skarżący zaprzestał regulowania opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni, a także spłaty kredytu zaciągniętego na budowę mieszkania. Z uwagi na uporczywe uchylanie się od obowiązku regulowania opłat skarżący został wykluczony ze spółdzielni. Powództwo wniesione przez skarżącego w związku z odnośnymi decyzjami organów spółdzielni i jego apelacja na wyrok sądu I instancji zostały oddalone.

Według wyliczeń zarządu spółdzielni, na dzień listopada 2009 r. skarżący zalegał z zapłatą na jej rzecz kwoty zł. Uchwałą nr rada nadzorcza spółdzielni upoważniła zarząd do wystąpienia do sądu z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu. W dniu grudnia 2009 r. spółdzielnia wytoczyła przeciwko skarżącemu powództwo o nakazanie sprzedaży przysługującego mu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Wyrokiem z lutego 2010 r. (sygn. akt) Sąd Rejonowy w W uwzględnił powództwo, a wyrokiem z lipca 2011 r. (sygn. akt) Sąd Okręgowy w W oddalił apelację skarżącego od tego wyroku. Orzekające sądy nie podzieliły zastrzeżeń skarżącego, który wskazywał, że wysokość spornych kwot jest dopiero ustalana w postępowaniach o sygn. akt oraz

2. Skarżący wskazuje w charakterze przedmiotu kontroli dwa przepisy, pozostające ze sobą we wzajemnym związku, tj. art. 17^{10} ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 116, poz. 1119 ze zm.; dalej: u.s.m.) oraz art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.). Co do relacji między nimi zob. niżej, pkt I.4.

3. Zgodnie z art. 17^{10} u.s.m.: „W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej".

Przepis ten został dodany na podstawie art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.; dalej: ustawa zmieniająca z 2002 r.) i obowiązuje od 15 stycznia 2003 r. Był też w tym okresie zmieniany. Na podstawie art. 1 pkt 15 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024 ze zm.) skreślono frazę, od której się on pierwotnie zaczynał („Jeżeli własnościowe spółdzielcze prawo należy do kilku osób...") oraz zmieniono treść zawartego w nim odesłania do poszczególnych jednostek redakcyjnych art. 4 u.s.m. Nie ma to jednak żadnego znaczenia procesowego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w niniejszej sprawie żądanie oceny konstytucyjności dotyczy aktualnego (w dacie wydawania orzeczenia w sprawie skarżącego) brzmienia art. 17^{10} u.s.m.

4. Z kolei art. 16 u.w.l., z uwzględnieniem nieobjętego zakresem zaskarżenia ust. 2, stanowi:

„1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego".

Przepis ten obowiązuje w niezmienionym brzmieniu od daty wejścia w życie u.w.l., tj. od 1 stycznia 1995 r.

5. W *petitum* skargi konstytucyjnej skarżący wskazuje, jako przedmiot kontroli, obydwa – wyżej wymienione i ujmowane odrębnie – przepisy. W istocie jednak, zarówno z uwagi na konstrukcję art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m., jak i wymogi stawiane przy inicjowaniu kontroli za pomocą skargi konstytucyjnej, za właściwy (rzeczywisty) przedmiot kontroli należy uznać art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. Ponieważ przepis ten *expressis verbis* odsyła (nakazuje) odpowiednie stosowanie art. 16 u.w.l., cel kontroli konstytucyjności inicjowanej skargą konstytucyjną zostanie w pełni osiągnięty bez konieczności poszerzania przedmiotu kontroli o to ostatnie unormowanie. Artykuł art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. był zresztą bezpośrednią i wyłączną podstawą wydanych w sprawie skarżącego rozstrzygnięć. Ustalenie to miałoby istotne znaczenie zwłaszcza w wypadku podjęcia przez Trybunał Konstytucyjny rozstrzygnięcia negatywnego (kasatoryjnego). W opinii Sejmu, orzeczenie takie – gdyby zapadło – skutkowałoby derogacją wyłącznie art. 17^{10} u.s.m., pozostając bez wpływu na moc obowiązującą art. 16 ust. 1 u.w.l. W podobny sposób zdaje się ujmować to zagadnienie – tym razem jednak w uzasadnieniu skargi – sam skarżący, wielokrotnie powołując się na stosowanie (także w jego sprawie) przepisu art. 17^{10} u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. Fakt, iż skarżący konstruuje przedmiot kontroli w taki właśnie sposób, wydaje się być związany tylko i wyłącznie z tym, iż uzasadnienie skargi odwołuje się w szerokim zakresie do pism złożonych w sprawach, w których przedmiotem kontroli był art. 16 u.w.l. W tej konkretnej sprawie praktyka taka wydaje się jednak bezzasadna.

6. Kolejnym zagadnieniem, które Sejm poddaje rozwadze Trybunału Konstytucyjnego, jest określenie (ograniczenie) zakresu kontroli art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. Jak wynika z literalnego brzmienia tego przepisu, normuje on trzy przypadki, w których zarząd spółdzielni może wystąpić z powództwem o nakazanie licytacyjnej sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: jeżeli uprawniony długotrwale zalega z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 u.s.m., osoba korzystająca z lokalu rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się w sposób niewłaściwy czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Tymczasem w odniesieniu do skarżącego sąd orzekający w sprawie oparł się jedynie na pierwszej z tych przesłanek. Jedynie pod adresem tej sytuacji (a nie instytucji żądania licytacyjnej sprzedaży lokalu jako takiej) kierują się też zarzuty

konstytucyjne skarżącego. W efekcie, zwłaszcza jeżeli Trybunał Konstytucyjny rozważałby wydanie orzeczenia kasatoryjnego, Sejm optuje za przyjęciem zakresowej formuły rozstrzygnięcia i dokonaniem kontroli art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przepis ten uprawnia zarząd spółdzielni do wystąpienia z powództwem o nakazanie licytacyjnej sprzedaży lokalu w wypadku długotrwałego zalegania z opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 u.s.m.

II. Analiza formalnoprawna

1. Zgodnie z art. 79 Konstytucji, skargę konstytucyjną może wnieść każdy, czyje prawo lub wolność konstytucyjna zostały naruszone. Skarga konstytucyjna może zostać wniesiona po wyczerpaniu drogi prawnej, o ile droga ta jest przewidziana, w ciągu 3 miesięcy od doręczenia skarżącemu prawomocnego wyroku, ostatecznej decyzji lub innego ostatecznego rozstrzygnięcia (art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym; Dz. U. Nr 102, poz. 643 ze zm.; dalej: u. TK).

Skarga konstytucyjna jest środkiem ochrony wolności i praw podmiotowych, inicjującym tzw. konkretną kontrolę konstytucyjności. W myśl stałego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, przedmiotem skargi konstytucyjnej może być wyłącznie norma prawna, która stanowiła podstawę wydania przez organ władzy publicznej orzeczenia naruszającego prawa lub wolności konstytucyjne skarżącego. Jak podkreślił Trybunał w postanowieniu z 22 lutego 2001 r. (sygn. akt Ts 193/00), funkcja skargi konstytucyjnej jako instrumentu ochrony konstytucyjnych wolności bądź praw skarżącego przesądza o konieczności istnienia merytorycznego związku pomiędzy treścią zakwestionowanej normy prawnej a podjętym na jej podstawie rozstrzygnięciem oraz zarzucanym temu rozstrzygnięciu naruszeniem praw lub wolności konstytucyjnych. Zdaniem Trybunału: „regulacja prawna stanowiąca przedmiot skargi konstytucyjnej musi więc w ten sposób determinować w sensie normatywnym treść wydanego orzeczenia, iż prowadzi to do wskazanego w skardze naruszenia praw lub wolności konstytucyjnych przysługujących skarżącemu" (por. postanowienia TK z: 24 stycznia 1999 r., sygn. akt Ts 124/98; 1 lutego 2000 r., sygn. akt Ts 170/99; 2 lutego 2000 r., sygn. akt Ts 169/99; 8 sierpnia 1999 r., sygn. akt Ts 61/99 oraz wyrok TK z 17 kwietnia 2000 r., sygn. akt SK 3/99).

2. W kontekście wymienionych przesłanek dopuszczalności merytorycznego rozpoznania skargi konstytucyjnej, bliższej oceny wymaga na tle okoliczności niniejszej sprawy przede wszystkim charakter prawny terminu z art. 46 ust. 1 u. TK i skutki jego niezachowania. Ostateczne orzeczenie w sprawie zgłoszonego przez spółdzielnię mieszkaniową żądania egzekucyjnej sprzedaży lokalu (tj. wyrok Sądu Okręgowego W , sygn. akt) zapadło bowiem lipca 2011 r. i zostało doręczone skarżącemu 8 września 2011 r. Tymczasem skarga konstytucyjna nosi datę 7 czerwca 2012 r. Nie ulega więc wątpliwości, że termin 3-miesięczny, liczony od daty doręczenia ww. wyroku Sądu Okręgowego w W , nie został dochowany. U podstaw tego stanu rzeczy legła jednak wadliwość postanowienia o wyznaczeniu pełnomocnika z urzędu, a następnie konsekwentne odmawianie mu dostępu do akt sprawy. Powyższa omyłka pisarska została sprostowana dopiero postanowieniem Sądu Rejonowego dla W z marca 2012 r. (sygn. akt), doręczonym pełnomocnikowi skarżącego 11 kwietnia 2012 r. Jeżeli istotnie powyższa sytuacja uniemożliwiała uzyskanie przez pełnomocnika skarżącego dostępu do akt sprawy, należałoby się przychylić do wniosku o traktowanie ww. daty 11 kwietnia 2012 r. jako miarodajnej dla określenia początku biegu 3-miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 46 ust. 1 u. TK.

3. Odrębną kwestią jest precyzja ujęcia przepisu stanowiącego przedmiot kontroli. Abstrahując od sygnalizowanego już zagadnienia, czy przedmiotem tym powinien (i może) być art. 17^{10} u.s.m. samodzielnie, czy też w związku z art. 16 u.w.l. (zob. wyżej, pkt I.5 stanowiska), trzeba zwrócić uwagę, że artykuł ten składa się z dwóch odrębnych zdań. Jest bezsporne, że zarzuty skarżącego nie kierują się wobec całej treści normatywnej przywołanego artykułu, ale jedynie wobec art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. W uzasadnieniu skargi brak zresztą jakichkolwiek zarzutów skierowanych przeciwko temu przepisowi oraz relewantnej argumentacji, która miałaby (mogłaby) tego typu zarzuty uzasadniać.

4. W rezultacie, postępowanie w zakresie badania konstytucyjności art. 17^{10} zdanie 2 u.s.m. oraz art. 16 u.w.l. powinno ulec **umorzeniu** na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 u. TK, ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

III. Analiza merytoryczna

1. Zarzuty skarżącego

W opinii skarżącego, przymusowa sprzedaż lokalu, dokonywana na podstawie art. 17^{10} u.s.m. czy też art. 16 u.w.l. nosi znamiona zbędnego i nadmiernie uciążliwego ograniczenia w sferze ochrony prawa majątkowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepis ten nadaje spółdzielni mieszkaniowej prawo, którego nie mają inni wierzyciele, a dokonywana na jego podstawie ingerencja w konstytucyjnie chronione prawa majątkowe nie jest uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Zdaniem skarżącego, tak daleko idąca sankcja nie jest adekwatna do stopnia naruszenia przez uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu interesu spółdzielni, który jest „doskonale chroniony poprzez przyznanie [...] legitymacji procesowej do wytoczenia przeciwko zalegającemu z opłatami powództwa o zapłatę, uzyskanie tytułu wykonawczego, a następnie przeprowadzenie egzekucji" (skarga, s. 6). Skarżący powtarza ponadto argumentację przytoczoną przeciwko konstytucyjności art. 16 u.w.l. w pytaniu prawnym przedstawionym przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny oraz stanowisku wyrażonym w tej sprawie (sygn. akt P 21/10) przez Prokuratora Generalnego.

2. Wzorce kontroli

a) Zasada równej ochrony własności i innych praw majątkowych

1. Zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji: „Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej".

2. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie przypominał znaczenie gwarancji zawartych w art. 64 Konstytucji. Ustęp 2 tego przepisu nakazuje zapewnienie równej ochrony własności i praw majątkowych. Trybunał Konstytucyjny zwracał uwagę, że powołany przepis dopełnia regulację zawartą w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji, nawiązując jednocześnie – w perspektywie konstytucyjnej regulacji ochrony własności – do ogólnej normy art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji, statuującej

zasadę równości. Istotą regulacji art. 64 ust. 2 Konstytucji jest podkreślenie, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa (zob. wyroki TK z: 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98; 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03, a ostatnio 20 października 2009 r., sygn. akt SK 15/08). Trybunał Konstytucyjny zwracał również uwagę, że „równość ochrony" sformułowana przez art. 64 ust. 2 Konstytucji dotyczy przede wszystkim braku materialnoprawnego zróżnicowania statusów własności, co jest reakcją na hierarchizację typów i form własności istniejącą do 1990 r. w Konstytucji z 1952 r. (zob. wyrok TK z 16 marca 2004 r., sygn. akt K 22/03).

Z drugiej strony, Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał, że art. 64 ust. 2 Konstytucji nie tylko nawiązuje do zasady równości, ale też daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej (por. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 2 czerwca 1999 r., sygn. akt K 34/98 oraz 14 marca 2006 r., sygn. akt SK 4/05). Z kolei w wyroku z 12 grudnia 2005 r. (sygn. akt SK 20/04) Trybunał stwierdził, że: „Ochrona prawa majątkowego, o której mowa w art. 64 ust. 2 Konstytucji, nie oznacza gwarancji określonej treści prawa majątkowego. W orzecznictwie Trybunału prezentowany jest pogląd, że na gruncie art. 64 ust. 2 Konstytucji można wskazać dwa aspekty ochrony konstytucyjnej praw majątkowych z punktu widzenia podmiotowego:

- po pierwsze, ochroną taką objęty jest każdy, komu przysługuje prawo majątkowe, bez względu na posiadane cechy osobowe czy inne szczególne przymioty;

- po drugie, ochrona praw podmiotowych musi być równa dla wszystkich tych podmiotów. Oznacza to, że ustawodawca, tworząc określone prawa majątkowe i mając szeroką swobodę w kreowaniu ich treści, musi liczyć się z koniecznością respektowania zasad wskazanych w art. 64 Konstytucji" (analogicznie TK w wyroku z 24 lutego 2009 r., sygn. akt SK 34/07).

Również w wyroku z 28 października 2003 r. (sygn. akt P 3/03) Trybunał Konstytucyjny przyjął, że art. 64 ust. 2 Konstytucji „dopełnia regulację zawartą w art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1, nawiązując – w perspektywie konstytucyjnej regulacji ochrony własności – do ogólnej normy art. 32 ust. 1 zd. 1 Konstytucji [...]". Zasada równości oznacza bowiem „nakaz jednakowego traktowania podmiotów równych i podobnego traktowania podmiotów podobnych. Istotą zaś art. 64 ust. 2 Konstytucji (zob. wyrok TK z 25 lutego 1999 r., sygn. akt K 23/98 [...]) jest podkreślenie, że

ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa [...]. Wyalienowanie od elementów podmiotowych ma zapewnić obiektywizację nakazu zapewnienia równej ochrony własności (innych praw majątkowych)". Dyrektywę równej ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych należy odnosić zarówno do sfery pozytywnych, jak i negatywnych obowiązków ustawodawcy, związanych z realizacją norm art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji. Poza zakresem regulacji analizowanego postanowienia znajdują się natomiast inne niż „ochrona" aspekty kształtowania treści i sposobu korzystania z własności i innych praw majątkowych (zob. L. Garlicki [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, red. L. Garlicki, t. III, Warszawa 2003, komentarz do art. 64, s. 16, uw. 14).

3. Jak już wskazano, postanowienie art. 64 ust. 2 Konstytucji wiąże się ściśle z wyrażoną w ust. 1 tego artykułu ogólną deklaracją ochrony własności i innych praw majątkowych. Przywołanie tego wzorca na tle niniejszej sprawy jest uzasadnione tym bardziej, że część argumentów skarżącego zdaje się dotyczyć nie tyle kwestii równości ochrony własności, co samej koncepcji tej ochrony na tle art. 16 ust. 1 u.w.l. (zob. wyżej, pkt III.1 stanowiska). W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego utrwalony jest pogląd, że z nakazu ochrony własności oraz innych praw majątkowych, wynikają określone obowiązki dla ustawodawcy zwykłego: obowiązek pozytywny stanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym i obowiązek negatywny powstrzymywania się od regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać. Ochrona zapewniana majątkowym prawom podmiotowym musi być ponadto realna. Kryterium weryfikacji tej cechy jest skuteczność realizacji określonego prawa podmiotowego w konkretnym otoczeniu systemowym, w którym ono funkcjonuje (zob. wyroki TK z: 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98; 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P 2/98; 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).

Trybunał Konstytucyjny podkreśla równocześnie, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie ma charakteru absolutnego, a jej ograniczenia są dopuszczalne z zachowaniem warunków przewidzianych w art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 i ust. 3 Konstytucji, tj. na podstawie ustawy i z poszanowaniem zasad równości oraz proporcjonalności. Zdaniem Trybunału, zarówno w wypadku własności, jak

i innych praw majątkowych, w świetle art. 64 Konstytucji, „można mówić o «istocie» prawa – takim zakresie treści, w który ingerencja, uwzględniając inne wartości konstytucyjne oraz zasadę proporcjonalności, oznaczałaby stworzenie bądź nadanie danemu prawu majątkowemu cech prawa pozornego, wydrążonego z treści. Podobnie jak w wypadku prawa własności, taka ingerencja w każdym wypadku chronionych konstytucyjnie praw majątkowych byłaby niedopuszczalna" (wyrok TK z 24 kwietnia 2007 r., sygn. akt SK 49/05).

b) Zasada proporcjonalności

1. W myśl art. 31 ust. 3 Konstytucji: „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw".

2. Analiza orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wskazuje, że zasada proporcjonalności określa dopuszczalny zakres ograniczeń korzystania z konstytucyjnych praw i wolności, wymagając ustalenia, czy kwestionowana norma spełnia trzy wymagania: przydatności, konieczności i proporcjonalności w ścisłym znaczeniu tego słowa. Ustanowione ograniczenia spełniają wymóg proporcjonalności, jeżeli wprowadzona regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków (zasada przydatności), jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (zasada konieczności), a jej efekty pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela (zasada proporcjonalności w znaczeniu ścisłym; zob. wyroki TK z: 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt SK 57/04; 11 kwietnia 2000 r., sygn. akt K 15/98). Przesłanka proporcjonalności w znaczeniu ścisłym oznacza dla ustawodawcy obowiązek wyboru najmniej dolegliwego środka realizacji określonego interesu (wartości) podlegającego konstytucyjnej ochronie. Ocena, czy przesłanki te zostały spełnione, wymaga zatem w każdym konkretnym przypadku skonfrontowania wartości i dóbr chronionych daną regulacją z tymi, które w jej efekcie podlegają ograniczeniu.

3. Analiza zgodności

1. Problem poddany rozwadze Trybunału Konstytucyjnego w niniejszej sprawie jest, w ocenie Sejmu, analogiczny do rozpatrywanego w sprawach o sygn. akt P 21/10 (postępowanie w tej sprawie zostało umorzone w wyniku cofnięcia pytania prawnego) oraz SK 12/12 (postępowanie w tej sprawie jest w toku). Sprowadza się on bowiem do oceny konstytucyjności przepisu, który umożliwia w określonych wypadkach (długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z korzystaniem z lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej) wystąpienie z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu – naturalnie wbrew woli uprawnionego – w trybie określonym przepisami art. 921 i n. ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.; dalej: k.p.c). Jak się wydaje, fakt, iż w sytuacji unormowanej w art. 16 u.w.l. z uprawnienia tego może skorzystać wspólnota mieszkaniowa, a w sytuacji opisanej w art. 17^{10} u.s.m. w związku z art. 16 u.w.l. spółdzielnia mieszkaniowa, nie ma dla oceny konstytucyjności tego rozwiązania przesądzającego znaczenia. Stąd też tok wywodu i argumentacja Sejmu będą analogiczne jak w sprawach P 21/10 oraz SK 12/12.

2. Jak wskazano, art. 17^{10} u.s.m. – podobnie, jak art. 16 ust. 1 u.w.l. – reguluje przesłanki wystąpienia z żądaniem nakazania przymusowej sprzedaży lokalu, odsyłając co do trybu sprzedaży, poprzez art. 16 u.w.l., do art. 921 i n. k.p.c. Wniesienie powództwa tej treści jest możliwe w trzech sytuacjach, a mianowicie jeżeli: (a) uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 u.s.m. – i ten właśnie wypadek wzbudza wątpliwości skarżącego; (b) osoba korzystająca z lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo (c) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W każdym z wymienionych wypadków mamy do czynienia z zachowaniem naruszającym obowiązki uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (bądź osoby korzystającej z tego lokalu za jego zgodą),

kwalifikowanym czasem trwania, sposobem działania lub jego skutkami, które są oceniane z punktu widzenia pozostałych uprawnionych do lokali w tej samej nieruchomości, a w wypadku zaległości w zapłacie opłat – wszystkich członków spółdzielni oraz uprawnionych do lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni nie będących jej członkami. Dotyczy to w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 1^1 u.s.m.: „Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu", a „Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5". Artykuł 5 u.s.m., do którego odsyła art. 4 ust. 1^1 u.s.m., stanowi zaś, że: „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej", a ponadto „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej". Z kolei według art. 4 ust. 5 u.s.m.: „Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią". Szczególną ochronę członków spółdzielni i uprawnionych do lokali niebędących członkami spółdzielni przed nieuzasadnioną zmianą wysokości opłat, włącznie z prawem kwestionowania ich wysokości przed sądem, powiązanym

z przerzuceniem na spółdzielnię mieszkaniową ciężaru dowodu w tym zakresie, wprowadzają przepisy art. 4 ust. 7-8 u.s.m.

Sankcje przewidziane w art. 17^{10} u.s.m. dotyczą zatem niewnoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (zgodnie z postanowieniami statutu), a także opłat na pokrycie kosztów prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (o ile uchwała walnego zgromadzenia to przewiduje). Sankcje związane z niewnoszeniem opłat dotyczą głównie osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale mogą być związane także z niewnoszeniem opłat przez inne osoby korzystające z lokalu, gdyż art. 4 ust. 6 u.s.m. przewiduje solidarną odpowiedzialność za wnoszenie opłat osób pełnoletnich zamieszkujących z nimi w lokalu (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu) oraz innych osób korzystających z lokalu.

Uchwałę w sprawie wystąpienia z powództwem, o którym mowa w art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. podejmuje zarząd na wniosek rady nadzorczej.

3. Osią zarzutów skarżącego jest teza, że w wypadku długotrwałych zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 u.s.m. instytucja żądania nakazania przez sąd licytacyjnej sprzedaży lokalu stanowi nieuzasadnione i niekonieczne uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowej, jako wierzyciela uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Celem dokonywanej w ten sposób ingerencji w prawa majątkowe uprawnionego jest zaspokojenie roszczeń spółdzielni mieszkaniowej związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących jej mienie. Co więcej, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie uzyska tytułu egzekucyjnego, wzmiankowana sprzedaż lokalu nie doprowadzi do osiągnięcia ww. zakładanego rezultatu. Istotę problemu można zatem sprowadzić do zestawienia i porównania sytuacji prawnej „wierzyciela uprzywilejowanego", jakim ma być spółdzielnia mieszkaniowa, i pozostałych wierzycieli danej osoby – uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Przytoczonego wyżej stanowiska, ani też optyki zaproponowanej przez skarżącego nie sposób podzielić. Ocena *ratio* oraz charakteru prawnego instytucji

zadekretowanej w art. 17^{10} u.s.m. musi być – z natury rzeczy – analogiczna do art. 16 u.w.l., którego odpowiednie stosowanie przepis ten nakazuje. W literaturze przedmiotu dominuje zaś stanowisko, że środek prawny unormowany w art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi „sankcję za określone zachowanie właściciela lokalu, stanowiące naruszenie jego obowiązków jako członka wspólnoty" (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2005, komentarz do art. 16, uw. 1), czy też „podstawę wykluczenia ze wspólnoty mieszkaniowej" (zob. M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne. Zbiór przepisów,* Lublin 1995, s. 65 i n.). W analizowanym wypadku mamy więc do czynienia ze specyficzną sankcją organizacyjną, której celem jest definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej, naruszającego w poważny sposób swoje istotne obowiązki. Ponieważ zaś status uprawnionego jest *de lege lata* determinowany wyłącznie przez spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (podobnie jak członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej jest determinowane przez prawo odrębnej własności lokalu), osiągnięcie tego celu musi zakładać – z konieczności – pozbawienie tego prawa. Pośrednio chodzi tutaj o ochronę interesów majątkowych spółdzielni mieszkaniowej i jej pozostałych członków oraz uprawnionych do lokali niebędących członkami spółdzielni. Wbrew stanowisku skarżącego, także w sytuacji, o której mowa w art. 17^{10} zdanie 1 *in principio* u.s.m. czy też w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l., celem stosowania tej sankcji nie jest jednak (a na pewno nie jest nim przede wszystkim) uzyskanie zaspokojenia wymagalnej wierzytelności spółdzielni (wspólnoty) mieszkaniowej wobec uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy też właściciela odrębnego lokalu. Jest to środek ochrony właścicieli lokali na wypadek konfliktów między nimi, które czyniłyby wspólne zamieszkiwanie w tym samym budynku utrudnionym, wręcz niemożliwym lub obarczonym zbyt dużym ryzykiem – w tym wypadku finansowym. Tolerowanie przez spółdzielnię mieszkaniową stanu długotrwałej zaległości w zapłacie należnych opłat z tytułu korzystania z lokalu oraz administrowania nieruchomością wspólną przez jednego (niektórych) uprawnionych do lokali, bądź brak możliwości uzyskania ww. kwot w postępowaniu egzekucyjnym oznaczałby bowiem w efekcie konieczność zwiększenia kosztów ponoszonych przez pozostałych uprawnionych do lokali. Innymi słowy, musieliby oni *de facto* systematycznie pokrywać niedobory powstające w związku z takimi zaległościami. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m., różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez

spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. W praktyce zaś, niedobory wynikające z zaległości w uiszczaniu opłat przez niektórych członków (uprawnionych) są przejściowo „przerzucane" na wszystkich korzystających z lokali.

Wskazanie w tym kontekście, że spółdzielnia mieszkaniowa powinna (jedynie) występować ze stosownymi środkami prawnymi (powództwem o zapłatę) przeciwko uprawnionym do lokali systematycznie, w sposób długotrwały niewykonującymi obowiązku ponoszenia należnych opłat, i to w sytuacji, w której mimo ww. zaległości korzystają oni ze świadczeń spółdzielni, nie rozwiązuje problemu – i to nie tylko w sytuacji, w której brak możliwości wyegzekwowania zasądzonych kwot. Stan permanencji sporów sądowych prowadzonych przeciwko członkom lub uprawnionym niebędącym członkami notorycznie niewykonującym podstawowych obowiązków czysto majątkowych, bez widoków na definitywne wyeliminowanie tego problemu, godzi nie tylko w poczucie konieczności przestrzegania prawa, ale może stawiać pod znakiem zapytania byt prawny samej spółdzielni mieszkaniowej.

Na taki właśnie charakter sankcji przewidzianej w art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. (podobnie jak w wypadku art. 16 ust. 1 u.w.l.) wskazuje jednoznacznie geneza tego przepisu. Jak już wskazywano, został on dodany ustawą zmieniającą z 2002 r., w nawiązaniu do wyroków Trybunału Konstytucyjnego z: 25 lutego 1999 r. (sygn. akt K 23/98) i 29 czerwca 2001 r. (sygn. akt K 23/00), które przesądziły m.in. o wyeliminowaniu zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także zmian zakładających szersze możliwości oddawania lokalu do korzystania osobom innym niż członek spółdzielni. W braku tej regulacji, przy równoczesnej możliwości uzyskania praw do lokalu przez osobę niebędącą członkiem spółdzielni, korporacja byłaby praktycznie pozbawiona instrumentów sankcjonujących niewłaściwe postępowanie uprawnionego do lokalu. Warto w tym kontekście podkreślić, że za jedną ze słabości poprzednio obowiązującej regulacji instytucji odrębnej własności lokali uznawano brak dostatecznej ochrony właścicieli w razie konfliktów między nimi, które czyniły wspólne zamieszkiwanie w jednym budynku wręcz niemożliwym. Postulowano wówczas wprowadzenie sankcji polegającej na dopuszczalności konstytutywnego pozbawienia przez sąd nielojalnego właściciela lokalu jego prawa, a w konsekwencji i jego eksmisji (zob.

J. Ignatowicz [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, Warszawa 1985, s. 29 i n.).

5. Nie ulega wątpliwości, że rozwiązanie wprowadzone w art. 16 ust. 1 u.w.l. i stosowane odpowiednio w spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych *via* art. 17^{10} u.s.m. jest stosunkowo rygorystyczne. Ma ono jednak charakter *ultima ratio* i w taki też sposób jest traktowane w orzecznictwie sądowym (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, komentarz do art. 16, uw. 5). Jakkolwiek treść art. 16 ust. 1 u.w.l. wzbudzała, przynajmniej w początkowym okresie funkcjonowania ustawy, pewne wątpliwości lub zastrzeżenia przedstawicieli doktryny (zob. zwłaszcza K. Hryćków, *Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali – uwagi krytyczne*, „Rejent" 2000, nr 1, s. 140 i n.), dotychczasowa praktyka sądowa nie potwierdziła najpoważniejszych z nich. Zakwestionowany przepis jest stosowany dość rzadko, a sądy dysponują dostatecznie szerokim zakresem władzy dyskrecjonalnej, aby nie ferować na jego podstawie zbyt pochopnych wyroków, nieuzasadnionych zarówno od strony aksjologicznej, jak i funkcjonalnej. Ustawa pozostawia bowiem do oceny sądu orzekającego, czy zaległość jest długotrwała, podobnie jest z oceną zaistnienia wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu w stopniu rażącym lub uporczywym. W literaturze wskazuje się, że pomocne może być w tej mierze odwołanie się do regulaminu porządku domowego (jeśli w danej wspólnocie taki uchwalono), zwyczajów miejscowych i zasad współżycia społecznego (słuszności), zaś wyliczone w kwestionowanym przepisie „wykroczenia" muszą być na tyle poważne, że w świetle zasad współżycia społecznego przymusowa sprzedaż lokalu stanowić będzie odpowiednią i jedynie skuteczną na nie reakcję (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, komentarz do art. 16, uw. 5). Konieczność funkcjonowania takiej sankcji jest jednak tym wyraźniejsza, że w razie wystąpienia pomiędzy poszczególnymi właścicielami poważnego konfliktu interesów, brak innej możliwości zniesienia przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej (np. jej podziału) i zastąpienia zarządu sprawowanego przez wspólnotę mieszkaniową innym rozwiązaniem.

Celem ilustracji można przytoczyć orzecznictwo sądowe powstałe na tle art. 16 u.w.l. I tak, przykładowo, w wyroku z 27 września 2012 r. (sygn. akt I ACa 407/12) Sąd Apelacyjny w Katowicach orzekł, że: „Stosowanie art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi ostateczną ochronę innych uprawnionych podmiotów, tj. właścicieli tworzących

wspólnotę mieszkaniową, przed uporczywym, niesumiennym postępowaniem innego członka wspólnoty, naruszającym z kolei ich wspólny interes". W wyroku z 30 października 2012 r. (sygn. akt I ACa 528/12) ten sam sąd odniósł się zaś do techniki wykładni art. 16 u.w.l. stwierdzając, że: „Regulacja z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi sankcję przeciwko członkowi wspólnoty mieszkaniowej, który nie realizuje swoich obowiązków związanych z członkowstwem. Sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu powinno się jednak stosować w ostateczności. Przywołany przepis powoduje daleko idące konsekwencje i wkracza w sferę własności danej osoby będącej członkiem wspólnoty. Instytucja ta niewątpliwie stanowi ingerencję w prawo własności, które podlega szczególnej ochronie na podstawie Konstytucji RP. Właściciel musi jednak zdawać sobie sprawę z nałożonych na niego obowiązków wynikających z faktu zamieszkiwania, czy też użytkowania danego lokalu i bycia członkiem wspólnoty. Z przytoczonych względów przesłanki z art. 16 ust. 1 u.w.l. powinny być wykładane ścieśniająco". Z kolei w postanowieniu Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 27 lutego 2012 r. (sygn. akt I ACz 264/12) stwierdzono, że: „Fakt nadużywania prawa do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie czyni z reguły na tyle niewłaściwym zachowania tego jej członka, który w ten właśnie sposób postępuje, by za usprawiedliwioną uznać reakcję wspólnoty na to zachowanie polegającą na usunięciu z niej owego członka w drodze przymusowej sprzedaży jego lokalu (art. 16 ust. 1 u.w.l.)". Zaprezentowane, dość restryktywne stanowisko jest aprobowane także przez Sąd Najwyższy, który m.in. w wyroku z 16 czerwca 2009 r. (sygn. akt V CSK 442/08) stwierdził, że: „Uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu zatem sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej".

Teoretycznie rzecz biorąc, można rozważać, czy przesłanka zgłoszenia żądania licytacyjnej sprzedaży lokalu określona w art. 16 ust. 1 *in principio* u.w.l. nie powinna być sformułowana w sposób bardziej precyzyjny (o czym wzmiankują niektórzy przedstawiciele doktryny), czy możliwość zgłoszenia takiego żądania nie powinna zostać poprzedzona wystąpieniem innych jeszcze, dodatkowych zdarzeń (np. przeprowadzeniem bezskutecznej egzekucji, o czym wspomina w swoim piśmie Prokurator Generalny) *etc.* Z uwagi na treść art. 66 u. TK i obowiązującą w toku sądowej kontroli konstytucyjności zasadę skargowości, kwestie te nie mogą być

jednak przedmiotem niniejszego postępowania. Skarżący nie kwestionuje bowiem zgodności art. 16 ust. 1 u.w.l., w zakresie wskazanym na wstępie, z zasadą poprawnej legislacji zadekretowaną w art. 2 Konstytucji, ale – generalnie – podważa możliwość żądania egzekucyjnej sprzedaży lokalu ze względu na długotrwałe zaleganie z należnymi od właściciela opłatami.

6. Kwalifikacja żądania z art. 16 ust. 1 u.w.l. jako szczególnej sankcji organizacyjnej z tytułu naruszania istotnych obowiązków członka wspólnoty mieszkaniowej, uzasadnia jego zestawienie z przepisami przewidującymi zbliżone rozwiązania w innych typach zrzeszeń prywatnoprawnych. Także w tym kontekście okazuje się, że jakkolwiek jest to instrument stosunkowo restryktywny, to nie ma on charakteru wyjątkowego. Tytułem przykładu można wskazać możliwość żądania wyłączenia wspólnika ze spółki jawnej (art. 63 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych; Dz. U. Nr 94 poz. 1037 ze zm.; dalej: k.s.h.) lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 266 i n. k.s.h.), tzw. sankcyjne umorzenie udziałów lub akcji (art. 199 i art. 359 k.s.h.), unieważnienie akcji lub świadectw tymczasowych (co istotne w analizowanym kontekście – również z powodu opóźnienia akcjonariusza we wniesieniu wkładu; art. 331 k.s.h.), wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni (art. 24 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze; t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.), *etc.* W polskiej i zagranicznej literaturze prawa korporacyjnego wskazuje się wręcz, że funkcjonowanie tego typu instrumentów, umożliwiających rozwiązywanie konfliktów między współuprawnionymi (członkami, wspólnikami, akcjonariuszami) bez konieczności sięgania po środek ostateczny, jakim jest rozwiązanie (likwidacja) jednostki, stanowi przejaw racjonalności ustawodawcy, który, ważąc kolidujące ze sobą wartości, przedkłada interes większości (zbiorowości) nad interes indywidualny.

Przytoczone wyżej względy przemawiają przede wszystkim przeciwko porównywaniu sytuacji prawnej wspólnoty mieszkaniowej, wobec której właściciel lokalu dopuszcza się długotrwałej zaległości w zapłacie należności związanych z zarządem nieruchomością wspólną, z sytuacją innych wierzycieli tej osoby. Jeżeli już doszukiwać się pewnych analogii, to kwestionowany przepis art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. (podobnie, jak art. 16 ust. 1 u.w.l.) należałoby raczej zestawiać z regulacjami przewidującymi sankcje organizacyjne w postaci wykluczenia z korporacji z tytułu naruszenia istotnych obowiązków członkowskich. Ściśle rzecz biorąc, art. 64 ust. 2

Konstytucji należałoby więc uznać w tym kontekście za nieadekwatny wzorzec kontroli. Można też postawić pytanie, czy właśnie wydanie rozstrzygnięcia zgodnego z oczekiwaniami skarżącego nie doprowadziłoby do stanu niekonstytucyjnej nierówności. W razie wyeliminowania, jak tego domaga się skarżący, art. 17^{10} u.s.m., sfera spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stanowiłaby swoistą „enklawę nieodpowiedzialności", będąc jedynym wypadkiem, w którym uprawnieni do lokali, połączeni węzłem wspólności nieruchomości, nie mogliby uzyskać realnej ochrony przed działaniami jednego z nich destabilizującymi życie tego typu zbiorowości. Uprawnieni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskaliby zaś ochronę silniejszą nie tylko od przysługującej najemcom lokalu czy też uprawnionym z tytułu spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, ale również właścicielom odrębnych lokali – zarówno położonych w spółdzielni mieszkaniowej, jak i wspólnocie mieszkaniowej.

Także szerokie ujęcie wzorca kontroli z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji (zob. wyżej, pkt III.2.2 stanowiska), chociaż uchyla zarzut nieadekwatności, nie zmienia pozytywnej oceny zakwestionowanego przepisu i nie pozwala – zdaniem Sejmu – obalić domniemania jego konstytucyjności. Jakkolwiek ingerencja w prawa wyłączne właściciela lokalu stanowi rozwiązanie rygorystyczne, to przy założeniu właściwej interpretacji art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. – a szeregu przykładów tego typu właściwej wykładni dostarcza przywoływane wyżej orzecznictwo sądowe – jest ono uzasadnione koniecznością ochrony interesów majątkowych spółdzielni mieszkaniowej i uprawnionych do pozostałych lokali. Są to wartości mieszczące się w katalogu wskazanym w art. 31 ust. 3 Konstytucji, zaś przy ważeniu sprzecznych interesów nie sposób nie wziąć pod uwagę faktu, iż kolizja dotyczy w tym aspekcie interesu indywidualnego oraz interesu całej zbiorowości (pozostałych uprawnionych do lokali). Jest to ochrona skierowana *pro futuro*, której celem jest zapewnienie prawidłowości funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej przez stanowiące odpowiednik (substytut) jego wykluczenia pozbawienie prawa do lokalu nielojalnego uprawnionego, który nie wykonuje swoich podstawowych obowiązków czysto majątkowych. Ustawodawca nie dokonuje wprawdzie swoistej „gradacji" środków, ale stosowanie aksjologii odwołującej się do zasady proporcjonalności jest niejako „wkomponowane" w treść zwrotów niedookreślonych użytych w kwestionowanym przepisie i możliwe w praktyce jego

stosowania. W rezultacie, należy uznać, że kwestionowana regulacja spełnia przesłanki przydatności, konieczności i proporcjonalności *sensu stricto*.

7. Reasumując, należy uznać, że art. 17^{10} zdanie 1 u.s.m. **jest zgodny** z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

MARSZAŁEK SEJMU

Ewa Kopacz