

Warszawa, dnia 1 września 2017 r.

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

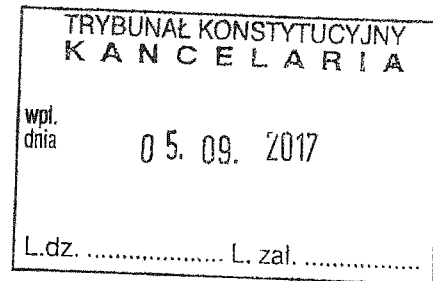
Skarżąca :
Spółdzielnia Mieszkaniowa B

W

NIP:

KRS:

reprezentowana przez
radcę prawnego Jana Rostafińskiego
nr wpisu WA-4350
radcę prawnego Marcina Skoniecznego
nr wpisu WA-8232
Makuliński Moczydłowski Rostafiński
Włodawiec Kancelaria radców prawnych i
adwokatów Prokurent spółka partnerska
ul. Puławska 39 lok. 50, 02-508 Warszawa



sygn. SK 34/14

PISMO PROCESOWE SKARŻĄCEJ W TOKU SPRAWY

W imieniu Skarżącej, Spółdzielni Mieszkaniowej B , na podstawie udzielonego pełnomocnictwa (w aktach sygn. SK 34/14) , przedstawiam stanowisko Spółdzielni w związku z wejściem w życie z dniem 9 września 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dodatkowo uzupełniające stanowisko w nawiązaniu do stanowiska Prokuratora Generalnego z 29 października 2015 r.

W dniu 9 września 2017 r. zmienia się stan normatywny, również w zakresie regulacji ustawowej dotyczącej zwrotu wkładu mieszkaniowego (rynkowej wartości lokalu)

W niniejszej sprawie, Skarżący domaga się stwierdzenia niekonstytucyjności regulacji ustawowych odnoszących się do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zasad wypłaty przez spółdzielnię wartości rynkowej tego lokalu osobie uprawnionej.

Skarga konstytucyjna o zbadanie zgodności:

- a) art. 11 ust.2[4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych dodanego ustawą z dnia 14 czerwca 2007 roku z mocą obowiązującą od 31 lipca 2007 roku z art. 64 ust. 2, art. 58, art. 64 ust. 3 w związku z art. 2 oraz w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP;
- b) art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku z mocą obowiązującą od 31 lipca 2007 roku z art. 64 ust. 2, art. 32 ust. 1 w związku z art. 2 oraz w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP.

Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy –Prawo spółdzielcze (Dziennik Ustaw z 25 sierpnia 2017 r. poz. 1596) Ustawodawca wprowadził nowe brzmienie art. 11 ww. ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie decydując się na jakiegokolwiek zmiany w treści art. 11 ust.2 [1] oraz art. 11 ust.2 [4] przedmiotowej ustawy, Ustawodawca jednocześnie wprowadził odmienne zasady rozliczenia z osobami uprawnionymi wkładu mieszkaniowego (po wygaśnięciu prawa spółdzielczego lokatorskiego do lokalu), w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu.

Jednocześnie nie wprowadzono zmian w brzmieniu art. 11 ust.2 [1] oraz art. 11 ust. 2 [4], pozostawiając dotychczasowe (zaskarżone skargą konstytucyjną w niniejszej sprawie) zasady rozliczenia wkładu mieszkaniowego, gdy prawo do lokalu, poprzednio ustanowione (jak w stanie faktycznym dotyczącym niniejszej sprawy) skutecznie wygasło.

W konsekwencji w niniejszej sprawie brak jest podstaw do umorzenia postępowania w oparciu o art. 59 ustawy z 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dziennik Ustaw z 2016 r. poz. 2072) z uwagi na zbędność wydania orzeczenia, bądź z uwagi na utratę mocy aktu normatywnego w zakwestionowanym zakresie.

Z ostrożności w imieniu Skarżącej Spółdzielni oświadczamy :

Na potrzeby postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, Skarżąca przeanalizowała i ustaliła, że aktualnie posiada w swoich zasobach lokale, co do których istnieje potencjalny spór w zakresie zasad wypłaty wkładu mieszkaniowego (wartości rynkowej lokalu) po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Oświadczamy, iż ww. liczba lokali dotyczy lokali do których prawa do i wygasły i nie rozliczono wkładu, albo toczą się postępowania z tym związane a jednocześnie

- a) Prawo do lokalu wygasło przed 31/07 2007 r. pod rządami u.s.m. z 2000 r. (od 23/04/2001 do 31 lipca 2007) a lokal nadal nie opróżniony lub opróżniony po 31 lipca 2007 do chwili aktualnej, bądź też

b) Prawo do lokalu wygasło i opróżniono jak wyżej i nie rozliczono do tej pory wkładu mieszkaniowego lub trwa procedura w tym zakresie (np. [postępowania sądowe, spadkowe itd.]

Co więcej, w sprawie sygn. _____ przed Sądem Rejonowym _____ w W _____, postępowanie przeciwko Spółdzielni o zwrot wartości rynkowej lokalu, zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania przed Trybunałem w sprawie przedmiotowej skargi konstytucyjnej.

W konsekwencji w ocenie Skarżącej, biorąc również pod uwagę sformułowany w skardze kasacyjnej wniosek o przyznanie tzw. przywileju korzyści, zasadne jest merytoryczne rozpoznanie zarzutów niekonstytucyjności przepisów, wskazanych w przedmiotowej skardze konstytucyjnej.

II

Odnosząc się pokrótce do stanowiska Prokuratora Generalnego, szanując odmiennosc poglądów tam zawartych, zwrócić należy jednak uwagę na następujące kwestie:

Nie zgadzamy się z oceną, iż rozliczenie się z rynkowej wartości lokalu, w sytuacji gdy lokal jest zbywany w przetargu jest neutralne dla majątku Spółdzielni. Nadwyżki powstałe po spieniężeniu rynkowej wartości lokalu, powstałe między kwotą zwracaną jako zwaloryzowany wkład mieszkaniowy, a wypłaconą na podstawie wyceny rynkowej lokalu, powinny przede wszystkim służyć dalszemu rozwojowi spółdzielni. Argumenty te wzięta pod uwagę Skarżąca Spółdzielnia wypłacając Powódkom nie rynkową wartość lokalu, ale proporcjonalnie przypadającą część zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, który stanowił 71% wartości rynkowej. Taka była wcześniejsza regulacja ustawowa i podobnie też od 9 września 2017 r. zgodnie z nowymi ust. 2[6] i 2[7] art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawodawca uregulował rozliczenie z uprawnionymi, w sytuacji gdy lokal nie podlega zbyciu w przetargu, z uwagi na roszczenia osób bliskich.

Na marginesie do 9 września 2017 r., brak było odmiennych ustawowych regulacji w zakresie rozliczenia i terminu wymagalności roszczeń do wkładu, w sytuacji gdy lokal nie jest zbywany w przetargu, organizowanym na podstawie obowiązku ustawowego przez Spółdzielnię. W nowelizacji z 20 lipca 2017 r, Ustawodawca wrócił do terminologii wkładu mieszkaniowego i zasady powiązania wkładu zwracanego z wkładem wnoszonym przez nowego członka.

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dopóki istnieje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, związane z nim prawo do wkładu mieszkaniowego przysługuje członkowi spółdzielni. W przypadku wygaśnięcia tegoż prawa do lokalu, prawo do wkładu mieszkaniowego uzyskuje samodzielność, **stając się zwykłą wierzytelnością, którą uprawniony może swobodnie rozporządzać.** Z tego powodu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest do rozliczenia się z osobą uprawnioną z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Wprawdzie, słusznie Prokurator Generalny wskazuje, iż z zgodnie z art. 1 ust. 1[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali, jednakże wypłata zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego w razie wygaśnięcia prawa do lokalu w miejsce pełnej rynkowej wartości lokalu (gdy członkostwo wygasło) nie nakłada na członków spółdzielni żadnych nowych obowiązków finansowych, ani nie uszczupla ich majątku

Mienie Spółdzielni (nadwyżka pomiędzy wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, a pełną rynkową wartością lokalu) nie stanowi zdaniem Skarżącej własności uprawnionego spadkobiercy lub byłego członka, uprawnionego do zwrotu wkładu mieszkaniowego. Jest to własność prywatna wszystkich członków Spółdzielni. Ustawowy zakaz odnoszenia przez spółdzielnię mieszkaniową korzyści majątkowych (powiększania majątku) kosztem swoich członków (art. 1 ust. 11u.s.m.) rozciąga się na wszelkie czynności prawne powstałe między członkiem a spółdzielnią, które - w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - są związane z członkostwem, nie dotyczy to sytuacji zwrotu wkładu mieszkaniowego osobom, które utraciły status członka.

Retrospektywność nie jest co do zasady, objęta wynikającym z art. 2 Konstytucji zakazem wstecznego działania prawa.. Z drugiej jednak strony Trybunał uznaje, że ustawodawca może posługiwać się techniką bezpośredniego działania prawa, stanowiąc normy retrospektywne, jeżeli przemawia za tym ważny interes publiczny, którego nie można wyważyć z interesem jednostki. Im bardziej intensywna jest ingerencja prawodawcy w sferę stosunków prawnych ukształtowanych w przeszłości, tym większa musi być waga wartości konstytucyjnych uzasadniających taką ingerencję . Trzeba też wskazać, że w wyroku z dnia 3 lipca 2006 r. (sygn. akt SK 56/05) TK przypomniał, że zgodnie z ustalonym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego dotyczącym zasady ochrony zaufania jednostki do państwa i stanowionego przez nie prawa, istota tej zasady sprowadza się do nakazu takiego stanowienia i stosowania prawa, by obywatel mógł układać swoje sprawy w zaufaniu, że nie naraża się na skutki prawne, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji. [...]

W wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.), zwanej dalej u.s.m., w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Ww. orzeczenie nie odnosi się do sytuacji (jak w stanie prawno-faktycznym niniejszej sprawy), gdy lokal podlega zbyciu w trybie obligatoryjnego przetargu.

W niniejszej sprawie, Art. 11 ust.2 [4] u.s.m. oraz art. 11 ust. 2 [1] u.s.m. rozpatrywany m.in. w kontekście dozwolonej ingerencji we własność spółdzielni, stanowi nieproporcjonalne i niecelowe ograniczenie prawa własności, zwłaszcza w zakresie dysponowania przez spółdzielnię po wygaśnięciu prawa, wartością nadwyżki pomiędzy wkładem zwaloryzowanym na dzień wygaśnięcia prawa, a rynkową wartością lokalu.


Przewidziana aktualnie i kwestionowana w skardze konstytucyjnej regulacja stanowi novum w porównaniu z wieloletnią akceptowaną praktyką w tym zakresie, potwierdzoną treścią art.11 u.s.m. w poprzednim brzmieniu. Zaskarżona regulacja nie spełnia wymogu wynikającego z art. 31 ust. 3 Konstytucji (przesłanki materialno-prawne konieczności, celowości oraz proporcjonalności sensu stricte ograniczenia).

Zdaniem Skarżącej, 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 pozostałym zakresie, podtrzymujemy skargę i jej uzupełnienie w pełnej rozciągłości.

Uprzejmie prosimy o przekazywanie korespondencji na nowy adres Pełnomocników (w stopce pisma)

W załączeniu: 5 odpisów pisma

RADCA PRAWNY

Marcin Skonieczny

RADCA PRAWNY

Jan Rostański
