

Warszawa, 3 lutego 2014 r.

**TRYBYNAŁ KONSTITUCYJNY**

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

**Skarżąca :**

Spółdzielnia Mieszkaniowa B  
ul.

W

NIP:

KRS:

reprezentowana przez

radcę prawnego Jana Rostańskiego

nr wpisu WA-4350

radcę prawnego Marcina Skoniecznego

nr wpisu WA-8232

Makuliński Moczydłowski Rostański

Włodawiec Kancelaria radców prawnych i

adwokatów Prokurent spółka partnerska

(adres w stopce pisma)

sygn. akt Ts 269 / 13

**SKARGA KONSTITUCYJNA – USUNIĘCIE BRAKÓW**

W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej B , na podstawie udzielonego pełnomocnictwa (w załączeniu do skargi sygn. Ts 269 / 13) , w wykonaniu zarządzenia Sędziego Trybunału Konstytucyjnego, doręczonego mi w dniu 28.01. 2014 r. do siedziby Kancelarii, w przedmiocie usunięcia braków formalnych skargi konstytucyjnej poprzez:

1. wskazanie orzeczenia, wydanego w sprawie skarżącej, które spełnia wymogi określone w art. 79 ust.1 Konstytucji;
2. określenie w jakim zakresie art. 11 ust.2 [1] oraz art. 11 ust.2 [4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.u. 2013 poz. 1222) były podstawą orzeczenia, o którym mowa w pkt 1 zarządzenia;

3. wyjaśnienie, w jaki sposób art. 11 ust.2 [1] oraz art. 11 ust.2 [4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013 poz. 1222) – w zakresie określonym w wykonaniu pkt 2 zarządzenia – naruszyły wskazane w skardze konstytucyjnej prawa i wolności konstytucyjne skarżącej.

Informuję:

### **Ad.1.**

Ostateczne orzeczenie o przysługujących skarżącemu prawach lub wolnościach konstytucyjnych zostało wydane w dniu      października 2011 r. -wyrok Sądu Rejonowego      w      Wydział Cywilny sygn.      z dnia      października 2011 r. a także w dniu      maja 2013 r.-wyrok Sądu Okręgowego      w W      Wydział Cywilny Odwoławczy sygn.      doreczony wraz z pisemnym uzasadnieniem w dniu 9.07.2013 r. jako II instancji, podtrzymujący wyrok Sądu Rejonowego z dnia      października 2011 r.

Ww. prawomocne wyroki, zapadłe w sprawie, wskazaliśmy na str. 3 skargi konstytucyjnej pkt III

Wyrok Sądu - Rejonowego- został załączony do skargi konstytucyjnej

Wyrok Sądu Okręgowego - został załączony do skargi konstytucyjnej

Argumentacja w zakresie wyczerpania drogi sądowej w rozumieniu art. 79 ust.1 Konstytucji- na s.3 i s.4 skargi konstytucyjnej w pkt IV

### **Ad. 2**

Zgodnie z art. 11 ust.2[1] u.s.m. (Dz.U. 2013 poz. 1222) Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa niż od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z art. 11 ust.2[4] u.s.m. (Dz.U. 2013 poz. 1222) warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.2[1], jest opróżnienie lokalu.

Z pisemnych uzasadnień orzeczeń zapadłych w sprawie, wynika, że zarówno art. 11 ust.2 [1] jak i art. 11 ust.2 [4] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013 poz. 1222) były podstawą orzeczenia sygn.      oraz podtrzymującego ten wyrok, orzeczenia II instancji sygn.      Obydwa wyroki (I i II instancji) posiadają podstawę prawną w ww. przepisach. Z

obu przepisów wynikają powiązane ze sobą normy prawne, które się wzajemnie uzupełniają, tworząc funkcjonalną całość.

Z analizy ostatecznego wyroku stanowiącego podstawę skargi konstytucyjnej wynika, że art. 11 ust.2 [1] (Dz.U. 2013 poz. 1222) stanowi podstawę ostatecznego orzeczenia (sygn. , ) w zakresie w jakim reguluje, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu, pod rządami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Równocześnie, z analizy ww. wyroku stanowiącego podstawę skargi konstytucyjnej wynika, że art. 11 ust.2 [4] (Dz.U. 2013 poz. 1222) stanowi podstawę ostatecznego orzeczenia (sygn. , ) w zakresie w jakim reguluje, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień opróżnienia lokalu, bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu, pod rządami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jak wynika z pisemnego uzasadnienia ww. wyroku z października 2011 r. Pozwem z lipca 2011 r. Powódki J.C., D.J. oraz H.L. wniosły o zasądzenie na ich rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej B w W kwoty po zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia lutego 2010 r. do dnia zapłaty, opierając roszczenie na rzekomym obowiązku wypłaty pełnej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, do którego wygasło prawo.

Z ustaleń Sądu wynikało, iż pierwotnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało matce Powódek H.L., która zmarła 2007 r. Powódki faktycznie zajmowały przedmiotowy lokal jeszcze kilka lat po wygaśnięciu prawa. Opróżnienie lokalu nastąpiło dopiero w dniu stycznia 2010 r.

Zgodnie z art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w wersji obowiązującej od dnia 9.07.2003 r. do dnia 31.07.2007 r. ( Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r.) Spółdzielnia wypłaciła Powódkom proporcjonalnie do odziedziczonej części wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy, stanowiący 71% wartości rynkowej lokalu, ustalonej zgodnie z ww. przepisem, po dokonaniu potrąceń ustawowych, przy przyjęciu wyceny rynkowej na dzień wygaśnięcia prawa.

Sąd I instancji zasądził po                      zł. na podstawie art. 11 ust.2 [1] ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (w wersji obowiązującej od 31 lipca 2007 r.) zasądzać różnicę między kwotą wartości rynkowej ustalonej dla celów przetargu, a kwotą wcześniej wypłaconą każdej z Powódek.(zob. pisemne uzasadnienie wyroku – w załączeniu do skargi konstytucyjnej).

Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu wyroku z                      maja 2013 r. sygn.                      ( załączony do skargi konstytucyjnej), podzielił w całości ustalenia faktycznie poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną i przyjął je za własne. Dodatkowo wskazano: „W sprawie niniejszej przedmiotem oceny jest stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa B                      jest dłużnikiem, Powódki są wierzycielkami, a świadczenie polega na zapłacie kwoty stanowiącej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (według dawnego przepisu) bądź kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu)”

Wypłata zwaloryzowanego wkładu nastąpiła na podstawie przepisów ustawowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa. Uznając stosunek prawny za zakończony, Spółdzielnia odmówiła wypłaty dodatkowo kwot po                      zł. Sąd Okręgowy zauważył w uzasadnieniu zaskarżonego skargą konstytucyjną wyroku, iż obie kwoty różnią się znacznie między sobą (na dzień wygaśnięcia prawa                      zł., na dzień opróżnienia lokalu =                      zł.)

Zdaniem Sądu Okręgowego do zaistniałego stosunku prawnego należy stosować przepis obowiązujący na dzień opróżnienia lokalu, gdyż wcześniej stosunek prawny nie powstał zgodnie z art.11 ust.2 [4] u.s.m.

W uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Okręgowy wskazał, iż po wejściu w życie ustawy z 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych, brak było przepisu szczególnego, który nakazywałby stosować dotychczasowe zasady obliczania wysokości wkładów do rozliczeń z byłymi członkami zarówno w tej ustawie w brzmieniu pierwotnym, jak i w kolejnych ustawach zmieniających. Skoro fakt prawotwórczy (opróżnienie lokalu - omówienie Skarżącego) skutkujący postawieniem roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego w stan wymagalności, nastąpił w czasie obowiązywania nowych przepisów (                      stycznia 2010 r.) to zasady obliczania wkładu mieszkaniowego wynikające z nowej ustawy należy stosować do rozliczeń z byłymi członkami, wobec braku przepisów szczególnych, które mogłyby inaczej regulować te kwestie. Mając na uwadze powyższe okoliczności, zaskarżonym skargą konstytucyjną

wyrokiem, Sąd Okręgowy uznał zarzuty zawarte w apelacji Spółdzielni za bezzasadne i podtrzymał rozstrzygnięcie I instancji.

O tym, że zaskarżony akt normatywny był, w znaczeniu konstytucyjnym, podstawą ostatecznego orzeczenia, można generalnie mówić wtedy, gdy owo rozstrzygnięcie - przy tym samym przedmiocie i zakresie sprawy - byłoby lub mogłoby być inne w przypadku nieobowiązania normy prawnej o treści kwestionowanej przez skarżącego. Gdyby nie obowiązywał art. 11 ust.2 [4] oraz art. 11 ust.2 [1] u.s.m. w zaskarżanej (w brzmieniu po 31 lipca 2007 r.) w skardze konstytucyjnej wersji, wypłata kwot należnych w niniejszej sprawie mogłaby być dokonana prawidłowo w oparciu o przepisy statutowe oraz w oparciu o art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w wersji obowiązującej od dnia 9.07.2003 r. do dnia 31.07.2007 r. ( Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r.) Chodzi o proporcjonalną wypłatę odziedziczonej części zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, stanowiącego 71% wartości rynkowej lokalu, ustalonej zgodnie z ww. przepisem, po dokonaniu potrąceń ustawowych, przy przyjęciu wyceny rynkowej na dzień wygaśnięcia prawa.

Co do ukształtowania się w orzecznictwie jednolitej i niekonstytucyjnej wykładni ww. przepisów – patrz s. 7 –10 skargi konstytucyjnej pkt VI

### Ad. 3

Podtrzymujemy w całości argumentację dotychczasową. Dodatkowo wskazujemy:

W niniejszej sprawie poprzez dobór wzorców konstytucyjnych, Skarżąca w skardze konstytucyjnej zasygnalizowała naruszenie następujących praw i wolności konstytucyjnych:

W odniesieniu do **art. 11 ust.2[4] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.**

- związane z naruszeniem art. 64 ust. 2, Konstytucji **naruszenie obowiązku zapewnienia równej ochrony własności i praw majątkowych** poprzez arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku Spółdzielni należącego do ogółu członków poprzez czasowe pozbawienie Skarżącej Spółdzielni własności praw majątkowych (ekwiwalent wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) jako skutek opróżnienia lokalu, mimo braku faktycznie uzyskanych środków finansowych, co najmniej do czasu faktycznej możliwości sprzedaży lokalu w trybie przetargu
- związane z naruszeniem art. 58 Konstytucji RP **naruszenie autonomii Skarżącej** z uwagi na wprowadzenie nowelizacją u.s.m. z 2007 r. mechanizmu ingerującego w sposób arbitralny w zasady

rozliczeń oparte na rozwiązaniach statutowych, w tym ingerującego w zasady ustalone do stosunków prawnych zamkniętych przed wejściem w życie nowelizacji u.s.m. z 2007 r. ;

- związane z naruszeniem art. 64 ust.3 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji **naruszenie własności nieproporcjonalne, niecelowe i niekonieczne w demokratycznym państwie prawnym** z uwagi na wprowadzenie niejasnej, niespójnej i wewnętrznie sprzecznej regulacji (z naruszeniem zasady przyzwoitej legislacji, pewności prawa i nie działania prawa wstecz) co do rozliczenia kwoty pozostałej po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, również w zakresie stosunków prawnych zamkniętych przed wejściem w życie nowelizacji u.s.m. z 2007 r. na podstawie znowelizowanych przepisów u.s.m., w sytuacji gdy zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, na datę opróżnienia lokalu wpływ ma wiele czynników niezależnych od spółdzielni, w tym przysługiwanie roszczeń o których mowa w art. 14 oraz 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. nr 119 poz. 1116 ze zm.) Zaskarżona regulacja promuje zachowania niezgodne z przepisami, tj. faktyczne zajmowanie lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego, a zysk w tym zakresie osób naruszających prawo jest całkowicie przypadkowy, oparty na koniunkturalnych zmianach na rynku nieruchomości.

**Realne naruszenie konstytucyjnie gwarantowanego prawa własności spółdzielni nastąpiło poprzez wypłatę wartości rynkowej lokalu wraz z odsetkami, przekraczającej wartość uiszczanego wkładu mieszkaniowego, przy tym wartości rynkowej wymagalnej jeszcze przed faktycznym zadysponowaniem lokalem, co do którego prawo wygasło, według wyceny rynkowej na dzień opróżnienia lokalu, co nastąpiło na podstawie okoliczności od spółdzielni całkowicie niezależnych.**

W odniesieniu do **art. 11 ust.2[1] ww. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.**

- związane z naruszeniem art. 64 ust.2 Konstytucji RP **naruszenie obowiązku zapewnienia równej ochrony własności i praw majątkowych poprzez arbitralne umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni należącego do ogółu członków,**
- związane z art. 32 ust.1 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP **naruszenie obowiązku zapewnienia równości wobec prawa,** polegające na wprowadzeniu jednolitego mechanizmu wypłaty wartości rynkowej po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w związku z datą opróżnienia lokalu, prowadzącego do nierównego traktowania zarówno majątku spółdzielni wobec osób uprawnionych (w zw. z nieuzasadnionymi korzyściami osób trzecich) jak i prowadzące **do nieuzasadnionej nierównej ochrony własności** uprawnionych do otrzymania należnej części wkładu mieszkaniowego (wartości rynkowej lokalu) , poprzez zastosowanie znoweli-

zowanych przepisów ze względu na datę opróżnienia lokalu, bez związku z datą wygaśnięcia prawa.

Wypłata przez Spółdzielnię zwaloryzowanego wkładu nastąpiła na podstawie przepisów ustawowych obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa, Uznając stosunek prawny za zakończony, Spółdzielnia odmówiła wypłaty dodatkowo kwot po                      zł. Sąd Okręgowy zauważył w uzasadnieniu zaskarżonego skargą konstytucyjną wyroku, iż obie kwoty różnią się znacznie między sobą (na dzień wygaśnięcia prawa                      zł., na dzień opróżnienia lokalu =                      zł.) Gdyby zgodnie z nakazem ustawowym lokal został opróżniony na mocy wcześniejszej regulacji (odpowiadającej podstawowo treści art. 7 u.s.m w brzmieniu nadanym nowelizacją z 2007 r.), wówczas zachowując nakazy prawne ustanowione przez ustawodawcę, Powódki zgodnie z prawem nie mogłyby domagać się od spółdzielni wartości rynkowej lokalu (a jedynie wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej), a wycena nie byłaby tak korzystna, z uwagi na zmiany koniunktury na rynku. Podobny skutek nastąpiłby również w razie wyeliminowania w zakwestionowanym zakresie zaskarżonych przepisów w związku z zarzutami niekonstytucyjności.

Jak wyjaśnił K. Pietrzykowski omawiając zagadnienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali przydzielanych przed 1990 r. „członek spółdzielni, który otrzymywał przydział lokalu na zasadach prawa lokatorskiego, pokrywał od 50 do 70% (w różnych latach) kosztów budowy przypadających na przydzielony mu lokal. Kredyt był spłacany bezpośrednio przez spółdzielnię, ale ze środków pochodzących z wpłat zainteresowanego członka.” **Przepisy określały, jaka część kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na realizację zadania inwestycyjnego podlega spłacie przez członka, przy czym tylko pierwsza jednorazowa wpłata była uznawana za wkład mieszkaniowy. Reszta kredytu, przeliczona na koszty budowy poszczególnych mieszkań była spłacana przez członka ratalnie. Na mocy obowiązujących przepisów ta reszta kredytu podlegała tzw. uspołecznieniu i przechodziła na rzecz spółdzielni** Skoro spłacony przez członka kredyt mieszkaniowy podlegał tzw. uspołecznieniu, czyli powiększał mienie społeczne spółdzielni, co było uzasadnione ówczesnymi regulacjami w zakresie kredytowania budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z obowiązującymi do czasu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r. przepisami, w wypadku wygaśnięcia prawa lokatorskiego, spółdzielnia nie wypłacała wartości rynkowej lokalu. Wypłacała jedynie (z uwzględnieniem- jak obecnie- potrąceń ustawowych) zwaloryzowaną wartość wkładu mieszkaniowego, według wartości rynkowej lokalu i to ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa, co wynikało (jak w niniejszej sprawie) z art. 488 kodeksu cywilnego oraz ówczesnego orzecznictwa i statutu Spółdzielni, jak również z praktyki stosowania przepisów.

W niniejszej sprawie, naruszenie Konstytucji RP polega właśnie na wprowadzeniu regulacji zrywającej z przyjętą wcześniej i akceptowaną zasadą wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia prawa. Zarzut niekonstytucyjności dotyczy regulacji art. 11. ust.2 [4] oraz art. 11 ust.2 [1] u.s.m., wprowadzającej w miejsce obowiązku wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, obowiązek wypłaty wartości rynkowej lokalu. Zaskarżona regulacja łączy ponadto wymagalność wartości rynkowej wyłącznie z opróżnieniem lokalu, a w konsekwencji nie wiąże w żaden sposób wysokości wymagalnej po opróżnieniu lokalu, wartości rynkowej lokalu z datą wygaśnięcia prawa.

Należy zwrócić uwagę, iż o ile data wygaśnięcia prawa jest zdarzeniem, którym trudno manipulować, o tyle data opróżnienia lokalu (z wyjątkiem przyznania lokalu socjalnego) zależy wyłącznie od dobrej woli osoby zamieszkującej, w wypadku gdy osoba taka jest osobą o której mowa w art. 15 u.s.m., a więc gdy posiada roszczenie o przyjęcie do spółdzielni.

Jak pisaliśmy w skardze, oraz w pkt 2 powyżej, art. 11 ust.2 [1] u.s.m. w wersji od 31 lipca 2007 r. wprowadza zasadę, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu i to bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu, pod rządami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Taka wykładnia potwierdzona poprzez stosowanie ww. przepisu w praktyce wynika z powiązania tego przepisu z zaskarżonym art. 11 ust.2 [4] ustawy z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2013 poz. 1222), zgodnie z którym warunkiem wypłaty o której mowa w ust. 2 [1] jest opróżnienie lokalu. W skardze konstytucyjnej w kontekście ww. art. 11 ust.2 [4] u.s.m., wskazano następujące wzorce kontroli: art. 64 ust.2 Konstytucji, art. 58 Konstytucji oraz zasadniczy wzorzec powiązany tj. **art. 64 ust.3 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.**

Należy wskazać, że zarówno ust.2 [1], jak i ust.2 [4] art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. dotyczą kwestii warunków oraz zasad rozliczenia się spółdzielni mieszkaniowej z uprawnionymi z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego (obecnie rynkowa wartość lokalu), Ponieważ po wygaśnięciu prawa spółdzielczego lokatorskiego do lokalu, prawo to z jednej strony samo w sobie nie ma wartości rynkowej (jest prawem niezbywalnym), a jednocześnie jest prawem ściśle powiązaniem z członkostwem w spółdzielni (art. 9 u.s.m.) , wobec tego w przypadku wygaśnięcia tego prawa, nie posiada ono w sensie dosłownym wartości rynkowej. Możemy natomiast mówić o wkładzie mieszkaniowym, jako związanym z wygasłym prawem. Wkład ten powinien (jak w sprawie będącej podstawą skargi konstytucyjnej) być rozliczony, w wypadku ustania członkostwa przez śmierć członka, o ile w terminie roku (art. 15 u.s.m.) nie zostaną zgodnie z ustawą zgłoszone skutecznie roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni. Ponieważ dzień opróżnienia lokalu, zgodnie z ustawą, warunkuje dopiero możliwość



ewentualnego uzyskania przez Spółdzielnię w wyniku przetargu na podstawie art. 11 ust.2 u.s.m. pełnej wartości rynkowej lokalu, to należy wskazać że nieprawidłowe (niekonstytucyjne) jest wskazanie w zaskarżonym art. 11 ust. 2[4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że warunkiem wypłaty o której mowa w ust.2 [1] (wartości rynkowej lokalu) jest (wyłącznie) opróżnienie lokalu. Taki zapis z kolei należy czytać w powiązaniu z art. 2 ust. 4 ustawy, który to przepis w zakresie definicji wartości rynkowej danego odsyła do właściwych przepisów o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji moment opróżnienia lokalu staje się jednocześnie (jak w niniejszej sprawie) nie tylko decydujący o wymagalności roszczeń uprawnionego z wkładu, ale także z uwagi na brak odrębności w zakresie metod wyceny, chwila opróżnienia lokalu decyduje o wartości rynkowej tego lokalu, a w konsekwencji ma to znaczenie dla wysokości kwot wypłacanych przez spółdzielnię osobom uprawnionym z wkładu.

Biorąc pod uwagę status prawny wkładu mieszkaniowego, oraz status prawny różnicy między wniesionym zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, a rynkową wartością lokalu (szerzej s.14-16 skargi konstytucyjnej) należy wskazać, iż przepis art. 11 ust.2 [4] ingeruje oraz stanowi ograniczenie własności spółdzielni.

Pojęcie wkładu mieszkaniowego ściśle wiąże się z prawnym uwarunkowaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jako szczególnej odmiany ograniczonego prawa rzeczowego, obciążającego własność spółdzielni. Definicję wkładu mieszkaniowego określa natomiast art. 10 ust.2 u.s.m. jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. W konsekwencji zarówno art. 64 ust.3 Konstytucji, jak i art. 31 ust.3 Konstytucji należało wskazać łącznie.

Określenie w art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze własności spółdzielczej jako własności prywatnej dało spółdzielniom mieszkaniowym możliwość wejścia na rynek. Mieszkanie stało się towarem podlegającym także prawom rynku. Spółdzielczość nie dostaje obecnie od Państwa ulg, preferencji i dotacji, więc musi sobie radzić sama w twardych realiach gospodarczych. 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 za własne Skarżąca Spółdzielnia wypłacając Powódkom nie rynkową wartość lokalu, ale proporcjonalnie przypadającą część zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, który stanowił 71% wartości rynkowej.

W konsekwencji uwidocznione w jednolitym orzecznictwie wsteczne stosowanie art.11 ust.2 [1] u.s.m prowadzi do nieuzasadnionego nierównego traktowania podmiotów podobnych (uprawnionych do wkładu mieszkaniowego którzy po wygaśnięciu prawa pod rządami ustawy o spółdzielniach z

2000 r., byli uprawnieni do zwrotu wkładu mieszkaniowego i rynkowej wartości lokalu). Prowadzi to w praktyce do zróżnicowania nie tylko ochrony własności i praw majątkowych przysługujących spółdzielni oraz osobom trzecim (w zależności od dysponenta prawem), ale także prowadzi faktycznie do podważenia zasady ochrony praw majątkowych słusznie nabytych, wprowadzenia regulacji niejasnej i wewnętrznie sprzecznej, a jednocześnie prowadzi do niedozwolonego w demokratycznym państwie prawnym wstecznego stosowania prawa do stosunków prawnych zamkniętych;

Jak stanowi art. 31 ust.3 Konstytucji RP „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.”

Konkretyzacją w zakresie ochrony własności jest art. 64 ust.3 Konstytucji RP, który przewiduje, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

**Nie ma żadnego uzasadnienia konstytucyjnego dla retrospektywnego stosowania aktualnego art. 11 ust.2 [4] oraz ust.2 [1] u.s.m. i rozliczanie się przez spółdzielnię z rynkowej wartości lokalu, a nie ze zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, w szczególności (jak w niniejszej sprawie) do praw do lokali wygasłych przed wejściem w życie nowelizacji z 31 lipca 2007 r. (Dz. U. nr 125 poz. 873 z 2007 r.).**

Zaskarżone przepisy naruszają również wywodzoną z art. 2 Konstytucji, zasadę państwa prawnego, nakazującą rzetelne wywiązywanie się przez państwo ze zobowiązań przyjętych wobec obywateli. Doszło do naruszenia zasady ochrony praw słusznie nabytych przez Spółdzielnię (chodzi o wcześniej uspołecznioną wartość różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym).

Zaskarżona regulacja prowadzi faktycznie do podważenia zasady ochrony praw majątkowych słusznie nabytych, wprowadzenia regulacji niejasnej i wewnętrznie sprzecznej, nierównego traktowania własności spółdzielczej w porównaniu z ochroną udzieloną własności prywatnej, a jednocześnie prowadzi do niedozwolonego w demokratycznym państwie prawnym wstecznego stosowania prawa do stosunków prawnych zamkniętych;

Zaskarżone w skardze przepisy, które zostały zastosowane, podważają zasadę zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa. Każda ingerencja ustawodawcy we własność spółdzielczą powinna

podlegać ocenie z punktu widzenia art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz innych norm i wartości konstytucyjnych. Stąd liczne w przeszłości formy materialnej pomocy państwa dla spółdzielczości mieszkaniowej nie dają podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Art. 11 ust.2 [4] u.s.m. oraz art. 11 ust. 2 [1] u.s.m. rozpatrywany 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).

W konsekwencji zaskarżone przepisy naruszają również zasadę pewności prawa, stanowiąc nie tylko przykład nierównej ochrony własności w stopniu nie uzasadnionym przepisami Konstytucji (własność prywatna osób trzecich jest chroniona w stopniu daleko większym a własność spółdzielni jest dyskryminowana). Również ewentualny nabywca lokalu nabywa prawo (rzecz) ekwiwalentną (w odróżnieniu od osób uprawnionych do wkładu) Osoby uprawnione nie poniosły pełnych kosztów budowy, a otrzymują zasadniczo pełną wartość rynkową lokalu. Tak sformułowany i stosowany art. 11 ust.2 [1] oraz art.11 ust.2 [4] u.s.m. jest przykładem widocznym naruszenia zasady „przyzwoitej legislacji”.

Jak wskazuje A. Zieliński „pewność prawa to nie tylko zespół formalnych cech przypisywanych systemowi prawnemu, ale także jednolitość i przewidywalność stosowania norm prawnych.”

Jak wskazuje się w orzecznictwie i literaturze stosowanie ustawy nowej do dawnych stanów faktycznych musi być uzasadnione aksjologicznie. Regułą jest konieczność poszanowania praw nabytych. Ustawa aktualnie obowiązująca o spółdzielniach mieszkaniowych mogła by ewentualnie być jedynie zastosowana, od chwili jej wejścia w życie, do sytuacji będących w toku. Retrospektywność ustawy nowej wynikająca z ogólnej zasady musiała by pozwolić na uszanowanie ważności tych czynności i zdarzeń, które zostały podjęte według przepisów obowiązujących w chwili ich wykonywania (**zasada tempus regit actum**), jak i realizowania zmienionych przepisów zgodnie z ich ratio legis.

Wobec zignorowania przez ustawodawcę w zaskarżonej regulacji wieloletniej, akceptowanej koncepcji wyceny prawa na dzień jego wygaśnięcia z obowiązkiem rozliczenia wymagalnym dopiero w dacie opróżnienia lokalu, doszło do nieuzasadnionego różnicowania praw i obowiązków podmiotów pry-

watnych w zależności od daty opróżnienia lokalu. W konsekwencji zaskarżony art. 11 ust.2 [1] u.s.m. uzupełniony wykładnią sprzeczną z Konstytucją RP, jest ponadto niezgodny z art. 32 ust.1 w zw. z art. 2 oraz w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, co najmniej w zakresie, w jakim stosuje się do rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych związanych z lokalami, co do których prawo do lokalu wygasło przed dniem 31 lipca 2007 r.

Reasumując, art. 11 ust.2[4] u.s.m. (Dz.U. 2013 poz. 1222) stosowany w związku z art. 11 ust.2 [1] u.s.m. (Dz.U. 2013 poz. 1222), w zakresie w jakim reguluje, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień opróżnienia lokalu, bez względu na datę wygaśnięcia prawa do lokalu, pod rządami ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, naruszył konstytucyjnie chronione prawa Skarżącej Spółdzielni związane z konstytucyjnie zagwarantowaną ochroną własności.

**Rozwinięcie powyższej argumentacji zawarte jest w skardze konstytucyjnej.**

Zał. 5 odpisów pisma

  
RADCA PRAWNY

Jan Rostański