

Sygn. akt K 64/07

**W Y R O K**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Warszawa, dnia 15 lipca 2009 r.

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Janusz Niemcewicz - przewodniczący  
Zbigniew Cieślak - II sprawozdawca  
Maria Gintowt-Jankowicz  
Mirosław Granat  
Marian Grzybowski  
Adam Jamróz  
Marek Kotlinowski  
Teresa Liszcz  
Ewa Łętowska  
Marek Mazurkiewicz  
Andrzej Rzepliński  
Mirosław Wyrzykowski  
Bohdan Zdziennicki - I sprawozdawca,

protokolant: Grażyna Szałygo,

po rozpoznaniu, z udziałem wnioskodawcy oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 15 lipca 2009 r., wniosku grupy posłów o zbadanie zgodności:

- 1) art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) z art. 32 ust. 2 Konstytucji,
- 2) art. 4 ust. 8 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 32 ust. 2 oraz art. 64 Konstytucji,
- 3) art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 49 i art. 51 Konstytucji,
- 4) art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 31 ust. 3, art. 32 oraz art. 58 Konstytucji,
- 5) art. 8<sup>3</sup> ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 32 Konstytucji,
- 6) art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 32 Konstytucji,
- 7) art. 26 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 58 oraz art. 75 Konstytucji,
- 8) art. 35 ust. 2<sup>1</sup> ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 32 Konstytucji,
- 9) art. 48 ustawy powołanej w punkcie 1 z art. 64 Konstytucji,
- 10) art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) z art. 2 Konstytucji,
- 11) art. 10 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 10 z art. 31 ust. 3, art. 32 oraz art. 58 Konstytucji,
- 12) art. 12 ustawy powołanej w punkcie 10 z art. 2 Konstytucji,

13) art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.) z art. 32 ust. 1, art. 78 oraz art. 146 ust. 4 Konstytucji,

o r z e k a:

**1. Art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545) nie jest niezgodny z art. 32 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

**2. Art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.**

**3. Art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy powołanej w punkcie 1 rozumiany w ten sposób, że dotyczy udostępniania wskazanych w nim dokumentów wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, jest zgodny z art. 51 ust. 1, 3 i 5 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 49 i art. 51 ust. 2 i 4 Konstytucji.**

**4. Art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.**

**5. Art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2 ustawy powołanej w punkcie 1 nie jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.**

**6. Art. 26 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 58 ust. 1 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 75 Konstytucji.**

**7. Art. 35 ust. 2<sup>1</sup> ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.**

**8. Art. 48 ust. 3 ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.**

**9. Art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 oraz z 2008 r. Nr 235, poz. 1617) jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.**

**10. Art. 10 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 9 jest niezgodny z art. 2 oraz art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.**

**11. Art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z 2004 r. Nr 99, poz. 1001, z 2005 r. Nr 122, poz. 1024, z 2006 r. Nr 94, poz. 651, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 163, poz. 1014 oraz z 2009 r. Nr 77, poz. 649) nie jest niezgodny z art. 78 i art. 146 ust. 4 Konstytucji.**

Ponadto p o s t a n a w i a:

**na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417 oraz z 2009 r. Nr 56, poz. 459) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.**

*Janusz  
Niemcewicz*

*Maria Gintowt-Jankowicz*

*Zbigniew Cieślak*

*Mirosław Granat*

*Marian Grzybowski*

*Adam Jamróż*

*Marek Kotlinowski*

*Teresa Liszcz*

*Ewa Łętowska*  
(votum separatum w zakresie postanowienia co do art.  
8<sup>3</sup> ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r.)

*Marek Mazurkiewicz*  
(votum separatum do pkt 11  
wyroku)

*Andrzej Rzepliński*

*Mirosław Wyrzykowski*

*Bohdan Zdziennicki*  
(zdanie odrębne do pkt 4, do pkt 11, do części  
postanowienia o umorzeniu dotyczącego art. 8<sup>3</sup> ust. 1  
u.s.m.)

## Komunikat prasowy po rozprawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych.

**Art. 4 ust. 8, zdanie drugie, art. 35 ust. 2<sup>1</sup>, art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 6 ust. 1, art. 10 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw są niezgodne z konstytucją.**

15 lipca 2009 r. o godz. 9.30 Trybunał Konstytucyjny w pełnym składzie rozpoznał wniosek Grupy posłów na Sejm dotyczący spółdzielni mieszkaniowych.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że:

- art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest niezgodny z art. 32 ust. 2 konstytucji.
- art. 4 ust. 8 zdanie drugie powyższej ustawy, w zakresie w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 konstytucji.
- art. 8<sup>1</sup> ust. 3 powyższej ustawy rozumiany w ten sposób, że dotyczy udostępniania wskazanych w nim dokumentów wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, jest zgodny z art. 51 ust. 1, 3 i 5 konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 49 i art. 51 ust. 2 i 4 konstytucji.
- art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 powyższej ustawy zgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 konstytucji.
- art. 11 ust. 1<sup>1</sup> pkt 2 powyższej ustawy nie jest niezgodny z art. 32 konstytucji.
- art. 26 ust. 1 powyższej ustawy jest zgodny z art. 58 ust. 1 konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 75 konstytucji.
- art. 35 ust. 2<sup>1</sup> powyższej ustawy jest niezgodny z art. 32 konstytucji.
- art. 48 ust. 3 powyższej ustawy jest niezgodny z art. 64 ust. 1 konstytucji.
- art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw jest niezgodny z art. 2 konstytucji.
- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. jest niezgodny z art. 2 oraz art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 konstytucji.
- art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie jest niezgodny z art. 78 i art. 146 ust. 4 konstytucji.

W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie.

Art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.p.) stanowi, że w przypadku zakwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat, osoba uprawniona (spółdzielca) ponosi te opłaty w dotychczasowej wysokości. Obejmuje to opłaty zarówno te, które są niezależne od spółdzielni mieszkaniowej, jak i te, które od niej zależą. W takiej sytuacji obowiązek pokrycia różnicy między zaktualizowaną wysokością opłat, które muszą być poniesione (niezależnych od spółdzielni), a opłatą wnoszoną przez osobę występującą na drogę sądową (w wysokości dotychczasowej), obciąża całą spółdzielnię, a więc pozostałych spółdzielców. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego oznacza to nieuzasadnione naruszenie przez kwestionowany przepis zasady równości w zakresie ochrony praw majątkowych wszystkich spółdzielców.

Art. 35 ust. 2<sup>1</sup> u.s.p. przyznaje osobie, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie jego własności prawo decydowania, czy w procesie porządkowania stanu prawnego gruntów spółdzielnia mieszkaniowa pozostanie dysponentem prawa użytkowania wieczystego, czy też będzie musiała wystąpić o przeniesienie prawa własności gruntu. Tym samym wola wszystkich członków spółdzielni, która mogłaby być wyrażona w uchwale walnego zgromadzenia, zastąpiona została wolą jednego z jej członków. Wskutek wprowadzenia niniejszego unormowania dochodzi do określonego w kwestionowanym przepisie preferencyjnego traktowania sytuacji członka spółdzielni mieszkaniowej. Może on bowiem swobodnie zdecydować o uszczupleniu majątku spółdzielni i jej poszczególnych członków poprzez ustanowienie obowiązku zapłaty wynagrodzenia z tytułu uzyskania własności gruntu, w wysokości równej jego wartości rynkowej, obniżonej o kwotę udzielonej bonifikaty. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, takie nierówne potraktowanie podmiotów podobnych, a więc poszczególnych członków spółdzielni mieszkaniowej, nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia celu regulacji.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, wynikająca z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ingerencja we własność prywatną idzie tak daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona została nie tylko swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, ale także odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto - co jeszcze istotniejsze - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Tym samym, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, doszło do naruszenia istoty prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności.

Kwestionowany art. 6 ust. 1 ustawy zmieniającej z 14 czerwca 2007 r. oznacza ingerencję ustawodawcy w umowne stosunki prawne ukształtowane pod rządami przepisów u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy zmieniającej. Ustawowo modyfikuje wcześniej ustalony obowiązek członka spółdzielni mieszkaniowej stanowiący ekwiwalent z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nabycia odrębnej własności lokalu. Tym samym ingeruje w prawo nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową, a polegające na roszczeniu spłaty należności określonej w umowie zawartej z członkiem spółdzielni.

Art. 10 ust. 1 ustawy zmieniającej stanowi, że stosując przepis art. 8<sup>2</sup> ust. 3 u.s.m., zgodnie z którym nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady nadzorczej. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, kwestionowany przepis oznacza arbitralną ingerencję w stosunki prawne powstałe w przeszłości i trwające nadal. Ponadto kwestionowany przepis narusza konstytucję również poprzez ograniczenie autonomii decyzyjnej członków spółdzielni, którzy wcześniej obdarzyli zaufaniem określonych członków rady nadzorczej, a mimo to z dniem wejścia w życie niniejszej regulacji mandat niektórych członków wygasł z mocy prawa (dotyczy to tych, którzy sprawują funkcję dłużej niż kolejną drugą kadencję). Oznacza to ingerencję w wolność zrzeszania się nieznaną oparcia w konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności.

Rozprawie przewodniczył wiceprezes TK Janusz Niemcewicz, I sprawozdawcą był prezes TK Bohdan Zdziennicki, II sprawozdawcą był sędzia TK Zbigniew Cieślak.

**Wyrok jest ostateczny, a jego sentencja podlega ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw.**