

Ponownie w Trybunale Konstytucyjnym

Grupa posłów na Sejm RP z Klubu Parlamentarnego Ligi Polskich Rodzin, 7 listopada 2005 r. złożyła wniosek do Trybunału Konstytucyjnego (sygnatura akt K 51/05) o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP dwunastu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisów z dnia 3 czerwca 2005 r. nowelizujących ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.



Wnioskodawcy wnoszą o stwierdzenie niezgodności:

1) art. 11¹, art. 17¹ ust. 1-4, art. 17², art. 17³, art. 17⁴, art. 17⁵ cytowanej ustawy.

Są to przepisy, które regulują dopuszczalność oraz tryb ustanawiania spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, w szczególności:

- przekształcenia, na żądanie członka, spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy z członkiem po wplenieniu przez niego wkładu budowlanego,

- ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy o budowę lokalu (nowe inwestycje) oraz powstanie w związku z tym rozszereżenia o ustanowienie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu zwane ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu,

- wypowiedzenia warunków umowy o budowę lokalu dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu zarówno przez członka jak i spółdzielnię,

- zasady ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, gdy w wyniku tego powstanie różnica pomiędzy wysokością wstepnie ustalonego wkładu budowlanego, a rzeczywistymi kosztami budowy.

2) art. 11¹ ust. 1 pkt 5 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5 cytowanej ustawy tj. przepisów, które określają warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe lub przeniesienia własności tego lokalu w odrębne prawo przy jednakowym, 50% zmniejszeniu w obu przypadkach wartości pomocy uzyskanej ze środków publicznych przez Spółdzielnię i odpowiednie pomniejszenie wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego (chodzi o 50% bonifikatę przy zmianie tytułu prawnego do lokalu).

Grupa posłów, składających wniosek do TK stwierdza bowiem, że przepisy ustawy z 3 czerwca 2005 r. nowelizujące ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, nie stworzyły mechanizmu finansowego wyrównywania istotnej różnicy jakościowej między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu jako ograniczonym prawem rzeczowym, a prawem odrębnej własności tego lokalu.

3) art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 ustawy w zakresie, w jakim wprowadza obowiązek jednorazowej spłaty przez członka lub osobę niebędącą członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przypadającego na dany lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku, jako jednego z warunków przekształcenia spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

Autorzy wniosku do TK stoją na stanowisku, że nowe uregulowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, najogólniej mówiąc, nie wskazują racjonalnego uzasadnienia dla przywrócenia możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zróżnicowanie zaś sytuacji prawnej członków uzyskujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe i prawo odrębnej własności, narusza równowagę praw w rezultacie nierównego traktowania członków i koliduje z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Dlatego posłowie wnioskodawcy dążą do likwidacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które ma pewne cechy zbliżone z własnością, podczas gdy podstawą społecznej gospodarki rynkowej jest pełna własność prywatna. Taką własność gwarantuje tylko prawo odrębnej własności lokalu.

Warto przypomnieć, że Trybunał Konstytucyjny już co najmniej czterokrotnie rozważał charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (orzeczenia: z 29.03.2001 r., 30.03.2004 r., 20.04.2005 r. i 19.07.2005 r.) i nie kwestionował zasadniczych rozwiązań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także przekształcenia lokatorskiego prawa we własnościowe, jako ograniczone prawo rzeczowe.

W czerwcu 20.04.2005 r. TK uznał nawet, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

Ta sama grupa posłów z Klubu Parlamentarnego LPR przekazała w dniu 22 listopada 2005 r. Marszałkowi Sejmu projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, proponując nadanie nowego brzmienia tym samym przepisom, których dotychczasowa treść została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego.

Rozpozycie przez Sejm ewentualnych prac nad tym poselskim projektem zmian do ustawy może nastąpić dopiero po zajęciu stanowiska przez TK, który raz jeszcze oceni naturę i charakter prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

MACIEJ SOLARZ