

Własnościowe przed Trybunałem

Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie jest członkiem spółdzielni (brak więzi organizacyjnej), ponosi ryzyko ekonomiczne związane z funkcjonowaniem spółdzielni oraz obciążeniami ustanawianymi przez spółdzielnię na jej majątku. Jednakże brak związania prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni ogranicza możliwość sprawowania kontroli jej organów w zakresie rozporządzania tym prawem. Takie są skutki wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

Ustawa o spółdzielniach z 29 X 1920 r. nie знаła instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Co więcej, nie zawierała nawet przepisów o dostarczaniu mieszkań członkom.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących w okresie międzywojennym nabywali prawo do lokalu na warunkach określonych przez ogólnie obowiązujące przepisy tj. w ramach stosunku najmu albo przez ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 1934 r. o własności lokalu. Rozbudowana regulacja problematyki spółdzielczości mieszkaniowej mająca na celu dostarczanie mieszkań swym członkom, znalazła się w przepisach ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków odbywało się w zależności od trzech rodzajów spółdzielni i tak:

- w spółdzielniach mieszkaniowych potocznie nazywanych „lokatorskimi”, w postaci niezbywalnego spółdzielczego prawa do lokalu o charakterze obligacyjnym (najem),

- w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych potocznie nazywanych „własnościowymi” w postaci spółdzielczego prawa do lokalu będącego ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielni, zwanych powszechnie w praktyce jako „własnościowe”,

- w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych w postaci nabycia przez członków własności tych domów wraz z działkami, na których zostały wzniesione. Członkostwo w owych spółdzielczych zrzeszeniach związane było tylko na okres realizacji budowy domów.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ostatecznie pod tą nazwą wprowadzone zostało w ustawie Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. Uregulowano w nim również roszczenie o przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własnościowe, ale nie przewidziano możliwości „przekształcenia” spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

Po 18 latach funkcjonowania tej instytucji w obrocie prawnym, ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zniósła możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie eliminując go jednak z katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Ustawodawca nie zdecydowa-

łował się również na przekształcenie z mocy ustawy praw tego typu w prawo odrębnej własności lokalu. Ostatecznie zwyciężyło rozwiązanie kompromisowe wprowadzone ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która niemal w identycznym kształcie przywróciła instytucję spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawa podmiotowego.

Trybunał rozpoznał

Trybunał Konstytucyjny rozpoznał wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich w sprawie konstytucyjności niektórych przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i w wyroku z dnia 30 marca 2004 r. Sygn. akt K 32/03 m.in. orzekł, że art. 17² ust. 2 ustawy uzależniająco skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcą w poczet członków Spółdzielni i art. 17⁸ ust. 1 ustawy o s.m.) przewidujący wygaśnięcie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek utraty członkostwa, w sposób istotny ograniczają wykonywanie prawa własności.

Zdaniem Trybunału brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla wprowadzenia odrębnych rozwiązań dotyczących z jednej strony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z drugiej prawa odrębnej własności lokalu. Wprowadzenie przez ustawodawcę rozwiązań, w których trudno wskazać różnice w treści obu praw podmiotowych (prawa własności i spółdzielczego prawa własnościowego), przy jednoczesnym zróżnicowaniu ich ochrony jest niedopuszczalne i sprzeczne odpowiednio z art. 64 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

W ten sposób od 15 kwietnia 2004 r. tj. z dniem ogłoszenia tego wyroku w Dzienniku Ustaw straciły swoją moc przepisy w zakresie określonym przez Trybunał, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stało się prawem niewygaszalnym, praktycznie całkowicie podobne do prawa odrębnej własności lokalu. Można powiedzieć, że ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dwukrotnie już nowelizowana, wprowadziła niejasności prawne, kilka rodzajów praw do majątku (bodaj cztery rodzaje prawa własności z odrębnymi roz-

wiązaniami) i wynikające stąd konflikty w praktyce.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego jest bardzo ważnym rozstrzygnięciem, zmieniającym niektóre fundamentalne zasady spółdzielczego systemu zaspokajania potrzeb lokalowych, a szczególnie relacje między członkostwem w Spółdzielni, a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Oczyszcza określone tu pole prawne, czyniąc nowe prawo jednoznacznym i klarownym. Wcale to nie oznacza likwidacji obecnych form działalności Spółdzielni mieszkaniowych.

Skutki wyroku Trybunału

Oto niektóre istotne aspekty wyroku dla działalności Spółdzielni:

1) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może powstać bez uprzedniego istnienia stosunku członkostwa nowo wybudowanego jak i z odzysku, natomiast w dalszym obrocie prawo to od takiego stosunku jest całkowicie niezależne.

Zatem, po ogłoszeniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego następuje całkowite rozerwanie związku między członkostwem w spółdzielni, a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nabytym w obrocie wtórnym.

Można więc mieć prawo do mieszkania własnościowego i w ogóle nie być członkiem Spółdzielni. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to osoba uprawniona z tytułu tego prawa.

Wyrok TK oznacza zatem, że członkostwo w Spółdzielni jest tylko formą więzi organizacyjnej i ma charakter wybitnie niemajątkowy. Nastąpiło więc zrównanie praw do mieszkania, jako własności odrębnej lokalu, ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Gdy osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest członkiem Spółdzielni obowiązana jest jednak uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokalu i korzystaniem z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku czy osiedlu.

Podstawą do naliczenia i egzekwowania należnych opłat z tych tytułów jest art. 4 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niezależnie od tego Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, a osobom nie będącym członkami nie przysługuje prawo do pożytków z działalności Spółdzielni np. z wpływów z najmu lokali użytkowych, z których korzystają członkowie (w 2003 r. w KSM dopłacono do każdego mieszkania średnio 17 zł miesięcznie na koszty eksploatacji i remon-