

skie prawo do lokalu. Wartość odrębnej własności lokalu ma być ekwiwalentna do jego wartości rynkowej. Nabywa jest obowiązyany ją uścić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

Następuje więc sprzedaż przez spółdzielnię lokalu „na zewnątrz”. Nabywa prawa do odrębnej własności lokalu musi mieć ustalony udział w części wspólnej budynku i związanego z nim gruntu (prawa związane z własnością lokalu). Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania wraz ze spółdzielnią z nieruchomości wspólnej, ale i oczywiście ma obowiązki pokrywania, odpowiednich do swego udziału, kosztów zarządu. Sposób sprawowania tego zarządu może być bardzo różny.

Na tle udziału właściciela odrębnego lokalu w korzystaniu z części wspólnej budynku i związanego z nim gruntu będą więc powstawały złożone relacje prawne ze spółdzielnią mieszkaniową. Nabywie prawa do odrębnej własności lokalu przewidziane w ramach art. 12 jest więc czymś innym niż umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (tę ostatnią sytuację reguluje art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W ramach przekształcenia prawa określonego w art. 11 pozostaje łączący posiadacza prawa ze spółdzielnią stosunek członkostwa, który – w ramach określonych przez powszechnie obowiązujące prawo – może być regulowany przez statut spółdzielni. Taka sytuacja, w sprawach związanych z lokalem, nie występuje już między spółdzielnią a właścicielem odrębnego lokalu w budynku poprzednio w całości spółdzielczym.

Nie uważam za trafne kwestionowanie art. 12 cytowanej ustawy dlatego że zmiana on całkowicie system rozliczeń stosowanych przez spółdzielnię przy przenoszeniu własności mieszkania zastępując dotychczasowy system „kosztowy” systemem „kosztowo-rynkowym”, co stwarza spółdzielni „możliwość bezpodstawnego wzbogacenia się kosztem swoich członków”. Kwestionowany przepis wprowadza zasadę, w myśl której, aby nabyć od spółdzielni własność lokalu członek musi zapłacić kwotę równą wartości rynkowej tego lokalu. W moim przekonaniu w warunkach gospodarki rynkowej, przy pozostawieniu prawa własności trudno kierować się innymi zasadami.

Nie podzielam więc poglądu, że art. 12 cytowanej ustawy w zakresie, w jakim pomija możliwości uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdziel-

ni mieszkaniowych zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.

Trybunał w pkt 8 sentencji wyroku stwierdził, że art. 17¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 tej ustawy, jest niezgodny z art. 64 Konstytucji. Moim zdaniem art. 17¹ ust. 5 nie wyłącza możliwości zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 17¹ ust. 5 jest ściśle związany z ust. 6 tegoż artykułu. Z tych dwóch przepisów wynika, że można nabyć i zbyć ułamkową część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 17¹ ust. 6), natomiast nie można zbyć prawa do części lokalu.

Art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że lokalem „w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali”.

Do odrębnej własności lokali (w zakresie nieregulowanym w rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zgodnie z art. 27 stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (z pewnymi zastrzeżeniami).

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Stosuje się to odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkanie.

Spełnienie wymagań w zakresie samodzielnego lokalu stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali). Można więc podzielić większy samodzielny lokal na mniejsze samodzielne lokale, o ile starosta stwierdzi (w formie zaświadczenia), że spełniają one wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Art. 17¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwarza więc tylko zakaz zbycia prawa do części lokalu, który prowadzi do zlikwidowania, w danym momencie, samodzielności tego lokalu. Sytuacja ta jednak w czasie może się zmieniać przy zachowaniu wymogów art.

2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Trybunał w pkt 9 sentencji wyroku stwierdził, że art. 17¹ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Trybunał stanął na stanowisku, że regulacja dotycząca warunków nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawa rzeczowego zbliżonego tylko do prawa własności nie może być podobna do dotyczącej nabycia własności lokalu. „Prawo wyższe” nie może mieć podobnej ceny jak „prawo niższe”.

Nie zgadzam się z tym poglądem opartym na jednym z omówionych wcześniej krytycznie założeń wyroku o istnieniu, w sensie konstytucyjnym, „praw wyższych” i „praw niższych” do lokali i o wypieraniu przez „prawo wyższe” „prawa niższego”. Art. 17¹ jest logiczną konsekwencją konstytucyjności art. 17¹ ust. 1-4. Trybunał w pkt 7 sentencji wyroku stwierdził zaś, że art. 17¹ ust. 1, 2, 3 i 4 jest zgodny zarówno z art. 64 ust. 2, jak i art. 32 Konstytucji.

Trybunał w pkt 14 sentencji wyroku stwierdził, że art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji. Pogład ten oparty jest na omówionym wcześniej założeniu Trybunału, że ochrona autonomii spółdzielni jako korporacyjnej osoby prawnej musi ustąpić przed podniesieniem do rangi konstytucyjnej rozwiązaniem ustawowym o nakazie przekształcenia na żądanie członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. Oznacza to w sensie materialnym faktyczne (nie formalne), „opuszczenie” przez członka spółdzielni mieszkaniowej w obecnym jej kształcie.

Konsekwencją przyjęcia wskazanego założenia, do którego odniosłem się już wcześniej bardzo krytycznie, jest uznanie za niekonstytucyjne tych rozwiązań, które nie zapewniają jego dostatecznie szybkiej realizacji. Jeśli chodzi o art. 42 ust. 1 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, to nakłada on na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek określenia odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu nie w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, ale w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności.

Jeżeli nikt takiego wniosku nie złoży postępowanie nie zostanie wszczęte. Zarzut