

niekonstytucyjności omawianego przepisu w zakresie, w jakim reguluje początek terminu określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości nie jest zasadny, gdyż racjonalny ustawodawca jest władny uzależnić rozpoczęcie procedur przewidzianych w art. 42 od złożenia wniosku służącego realizacji uprawnień członków spółdzielni.

Określenie przedmiotu odrębnej własności wymaga odpowiednich działań spółdzielni, które związane są z poniesieniem przez nią, a co za tym idzie przez wszystkich jej członków, bardzo wysokich kosztów. W świetle poprzednio obowiązujących przepisów, nawet jeśli nie byłoby chętnych do dokonania przekształcenia w prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielnia i tak była zmuszona do dokonania procedury określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości. Nowe rozwiązanie polega na uzależnieniu przeprowadzenia powyższych procedur od złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości.

Jeżeli zatem nikt nie jest zainteresowany powyższym zagadnieniem, spółdzielnia nie ma obowiązku przeprowadzania bardzo kosztownych procedur.

Art. 42, w zakresie w jakim został zakwestionowany przez Trybunał, jest więc zgodny z art. 2 Konstytucji. Art. 42 ust. 1 mógłby być jednak kwestionowany w innym zakresie. Chodzi o pominięcie w nim możliwości dochodzenia, na drodze sądowej, realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej. Zasada określoności prawa wymaga ustalenia reguł dochodzenia realizacji obowiązku spółdzielni.

### Uwagi końcowe

Trybunał dokonuje ocen prawnych. Poza zakresem rozpoznania sprawy pozostaje badanie historii spółdzielczości. Na przykład zderzenie powszechnej, pozytywnej oceny spółdzielczości mieszkaniowej okresu międzywojennego z upaństwowieniem spółdzielczości i alienacją jej członków w okresie PRL-u.

To samo dotyczy licznych faktów z najnowszej historii (co stało się z majątkiem zlikwidowanych na początku lat 90-tych centralnych związków: czym zastąpiono funkcjonujący poprzednio system ilustracji, doradztwa fachowego i szkolenia) itp.).

Trybunał nie może też sugerować się licznymi ocenami politycznymi dotyczącymi spółdzielczości. Dotyczy to na przy-

kład twierdzeń, że członków trzeba przeciwstawiać ich spółdzielniom, poglądów, że członkowie nie tylko nie mogą i nie powinni identyfikować się ze swoją spółdzielnią, ale że wręcz odwrotnie, muszą być przed nią stale „bronieni”, propagowania samouwłaszczenia się spółdzielcom na majątku spółdzielni, tropienia w spółdzielniach „postkomunistycznej nomenklatury” itp.

Wnioskodawcy zaskarżyli do Trybunału podstawowe regulacje ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Nacisk położono na tworzenie w zasobach mieszkaniowych spółdzielczości odrębnej własności lokali oraz praw majątkowych niezwiązanych z członkostwem.

Ta swoista sakralizacja odrębnej własności lokali, a więc pośrednie propagowanie obumierania obecnie funkcjonującego modelu spółdzielczości mieszkaniowej, odwołuje się przede wszystkim do autorytetu Zygmunta Konrada Nowakowskiego, który w znanym artykule „Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności” (Państwo i Prawo nr 8-9 z 1961 r.) zakwestionował rozwiązanie, zgodnie z którym w budynkach spółdzielni budowlano-mieszkaniowych nie było odrębnej własności lokali (budynki te w całości miały stanowić własność spółdzielni). Było to rozwiązanie inne niż w ówczesnych spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych, w których domy po ukończeniu budowy przechodziły na własność członków. Zygmunt Konrad Nowakowski odniósł się bardzo krytycznie do konstrukcji prawnej spółdzielczego prawa do lokalu typu tzw. własnościowego jako prawa rzeczowego ograniczonego.

Tymczasem problemem nie jest „wyższość” własności nad tak czy inaczej ukształtowanym ograniczonym prawem rzeczowym, zwłaszcza zbywalnym i dzielczym, a uprawnienie do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego. Chodzi o uprawnienie mające określoną trwałość w czasie i taką ochronę prawną, która pozwalałaby przyjąć, że dana osoba ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

To zadanie może być realizowane przez różne struktury prawne; zarówno przez spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i przez odrębną własność lokalu. W jednej i drugiej sytuacji jest do rozwiązania ten sam problem: jak utrzymać w należytym stanie części budynku przeznaczone do wspólnego użytku. Może się

to bowiem dokonywać albo przez jakąś formę zarządu współwłasności (w przypadku odrębnej własności lokali i współwłasności w zakresie części wspólnych) albo poprzez korzystanie z własności spółdzielczej, którą stanowi część wspólna, poprzez uprawnienia związane z członkostwem (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

Many więc wybór między dwiema, całkowicie sobie równymi formami. Wyboru powinni dokonywać sami zainteresowani, a nie narzucający im swą wolę ustawodawca. W tym wyborze nie chodzi o nazwę, a o „istotę” sprawy. Nie ma więc najmniejszego powodu do ograniczenia ex lege rozwoju obecnego modelu spółdzielczości mieszkaniowej.

Wcześniej już wykazano, że jakakolwiek „odgórną” likwidacją spółdzielczości mieszkaniowej jest, w świetle Konstytucji, po prostu niedopuszczalna. Zwolennicy takiej likwidacji nie uwzględniają także tego, jakich wymagałoby to nakładów finansowych. Ostatecznie zostałyby zresztą nimi obciążeni, ku swemu zaskoczeniu, sami spółdzielcy. Musieliby pokryć koszty wszystkich czynności związanych z porządkowaniem stanów prawnych, scalaniem obciążeń i należności, wyceną wartości, itp. Mimo uzyskania, w miejsce spółdzielczych praw odrębnej własności lokali nadal mieliby taką samą sytuację mieszkaniową. Natomiast zostałyby obciążeni w odpowiednich częściach wszelkimi długami likwidowanej spółdzielni. W miejsce zaś zlikwidowanej spółdzielni, mieliby powołać albo ulomną osobę prawną, jaką jest wspólnota mieszkaniowa albo na przykład znowu spółdzielnię, ale już usługową, bo przeznaczoną tylko do zarządzania częściami budynku (stanowiącymi współwłasność właścicieli odrębnych lokali) przeznaczonymi do wspólnego korzystania. Należałoby wtedy rozwiązać wiele skomplikowanych kwestii związanych z relacjami współwłaścicieli części budynku przeznaczonego do wspólnego użytku z powołaną przez nich samych usługową spółdzielnią (mającą, w przeciwieństwie do wspólnoty mieszkaniowej i osobowości prawną!) do zarządzania ich współwłasnością. W żadnej mierze nie byłoby to więc - chociaż tak twierzą niektórzy - proste „przekształcenie” poprzednio istniejącej spółdzielni mieszkaniowej w inny rodzaj spółdzielni - „spółdzielni do zarządzania”.

(-) Bohdan Zdziennicki

Na podstawie oryginału opracował  
Maciej Solarz