

**Opinia w sprawie skutków dla spółdzielni mieszkaniowych
orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r.**
(Dz. U. Nr 235, poz. 1617 z dnia 30 grudnia 2008 r. – sygn. akt P 16/08)

I.

W dniu 17 grudnia 2008 r. po rozpoznaniu pytań prawnych Trybunał Konstytucyjny orzekł:

1. Art. 12 ust. 1 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 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873) w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Przepis traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. dnia 30 grudnia 2009 r.

Treść zakwestionowanego przepisu:

Art. 12. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;*
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;*
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.*

2. Art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Przepis traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. dnia 30 grudnia 2009 r.

Treść zakwestionowanego przepisu:

Art. 17¹⁴. 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹.

3. Art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy powołanej w punkcie 1 są niezgodne z art. 2 Konstytucji.

Przepisy tracą moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. dnia 30 grudnia 2009 r.

Treść zakwestionowanych przepisów:

Art. 12.1¹ i 17¹⁴.1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

4. Art. 8 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) jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

Przepis traci moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. dnia 30 grudnia 2009 r.

Treść zakwestionowanego przepisu:

Art. 8. 1. Z osobą uprawnioną, która przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy złożyła wniosek, o którym mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

5. Art. 27² ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Przepis utracił moc obowiązującą od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. od dnia 30 grudnia 2008 r.

Treść zakwestionowanego przepisu:

Art. 27². Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, o której mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 lub art. 48¹ podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

6. Art. 8 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 4 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Przepis utracił moc obowiązującą od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. o dnia 30 grudnia 2008 r.

Treść zakwestionowanego przepisu:

Art. 8. 2. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, likwidatorem albo syndykiem, wbrew obowiązкови określönemu w ust. 1 dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, w terminie określönym w tym przepisie

- podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

II.

Podstawowe wnioski dotyczące skutków omawianego orzeczenia.

1. Uznany przez TK za niezgodny z Konstytucją, stan prawny pozwalający na przekształcanie spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność na warunkach wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), będzie obowiązywać przez 12 m-cy od dnia ogłoszenia, tj. do dnia 30 grudnia 2009 r.

Niezbędne jest pilne przygotowanie i uchwalenie zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiające spółdzielniom mieszkaniowym podjęcie odpowiednich uchwał pozwalających po dniu 30 grudnia 2009 r. przekształcać na nowych zasadach spółdzielcze prawa do lokali na odrębną własność.

2. Wszelkie działania i uchwały organów spółdzielni mieszkaniowych skutkujące niewywiązywaniem się organów spółdzielni ze stosowania obowiązujących w tym zakresie przepisów są nieważne z mocy prawa.

W związku z tym, że Trybunał dopuścił obowiązywanie uznanych za niekonstytucyjne przepisów, o których mowa w pkt 1-4, przez okres 12 m-cy, zatem niezgodne z obowiązującym stanem prawnym jest ustalanie i stosowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe, innych niż ustawowe, zasad przekształcania spółdzielczych praw do lokali.

3. Nadal obowiązuje termin 3-ch miesięcy od dnia złożenia wniosku, na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub jeżeli spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

W drugim przypadku, na podstawie art. 7 ust. 2 tej ustawy, do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub

użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego określonych w tym przepisie spłat. Spłaty te są identyczne jak przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu.

4. Niedotrzymanie trzymiesięcznego terminu przez spółdzielnię może zostać potraktowane jako beczynność spółdzielni i być przesłanką do wystąpienia do sądu. Na podstawie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia.
5. Z dniem opublikowania orzeczenia TK, tj. od 30 grudnia 2008 r. przestały obowiązywać przepisy dotyczące kar ograniczenia wolności albo grzywny za niezawarcie w terminie 3 m-cy umowy o przeniesienie własności lokalu, grożących członkowi zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikowi, prokurentowi, syndykowi albo likwidatorowi.

Nie ma zatem podstaw prawnych do kierowania do sądów grodzkich pozwów o ukaranie ograniczeniem wolności albo grzywną tych osób, jeżeli wbrew obowiązkowi dopuszczają do tego, że spółdzielnia nie będzie zawierać umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3-ch miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.