

**WYROK\***  
z dnia 20 listopada 2001 r.  
**Sygn. SK 19/01**

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Jadwiga Skórzewska-Łosiak – przewodnicząca  
Zdzisław Czeszejko-Sochacki – sprawozdawca  
Stefan J. Jaworski  
Janusz Niemcewicz  
Jerzy Stępień

Grażyna Szałygo – protokolant

po rozpoznaniu 20 listopada 2001 r. na rozprawie skargi konstytucyjnej Eugeniusza O., z udziałem umocowanych przedstawicieli uczestników postępowania: skarżącego, Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, Prokuratora Generalnego i Rzecznika Praw Obywatelskich o stwierdzenie niezgodności:

art. 210 § 3 i art. 227 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

o r z e k a :

**Artykuł 227 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze** (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288; zm.: Nr 133, poz. 654; z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189; z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723, Nr 121, poz. 769, Nr 121, poz. 770; z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874, Nr 99, poz. 1151; z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 69, poz. 724) **jest zgodny z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

Ponadto p o s t a n a w i a:

**1. Na podstawie art. 39 ust. 2 w zw. z art. 39 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym** (Dz.U. Nr 102, poz. 643; zm.: z 2000 r. Nr 48, poz. 552, Nr 53, poz. 638; z 2001 r. Nr 98, poz. 1070) **umorzyć postępowanie w zakresie badania zgodności art. 210 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze** (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288; zm.: Nr 133, poz. 654; z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189; z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723, Nr 121, poz. 769, Nr 121, poz. 770; z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874, Nr 99, poz. 1151), **w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27; zm.: Nr 69, poz. 724), **z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji.**

---

\* Tekst sentencji opublikowany został w Dz.U. Nr 138, poz. 1565.

**2. Wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich rozszerzający zakres skargi konstytucyjnej o zbadanie art. 210 § 3 ustawy powołanej w pkt. 1 postanowienia z art. 30 i art. 71 ust. 1 Konstytucji, pozostawić bez rozpoznania.**

**Uzasadnienie:**

**I**

1. Skargą konstytucyjną z 27 grudnia 2000 r. pełnomocnik skarżącego Eugeniusza O. wniósł o: 1) uznanie, że ustawa, a w szczególności art. 210 § 3 i art. 227 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 228 ze zm.), jest sprzeczna z art. 64 Konstytucji RP, skutkiem czego zapadły wyroki eksmisyjne, 2) zawieszenie, na zasadzie art. 50 § 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, wykonania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z 19 kwietnia 2000 r.

W uzasadnieniu skargi, skarżący wskazał, iż dwie instancje – Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z 19 kwietnia 2000 r. (*sygn. akt IC 119/00*), a następnie Sąd Okręgowy wyrokiem z 3 października 2000 r. (*sygn. akt II Ca 466/00*), utrzymującym wyrok Sądu Rejonowego – orzekły względem niego, jego żony i trójki małoletnich dzieci eksmisję na bruk, przyjmując jako podstawę wyroków art. 210 § 3 i art. 227 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zdaniem skarżącego zostało naruszone jego prawo własności chronione przez art. 64 Konstytucji. Przysługuje mu bowiem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane do księgi wieczystej nr Kw 57883 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział IX Ksiąg Wieczystych. Jak stwierdza skarżący “ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu traci w przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni, a to powoduje eksmisję”. W ocenie skarżącego taka sytuacja jest sprzeczna z Konstytucją.

Wniosek o wydanie postanowienia tymczasowego zawieszającego wykonanie wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z 19 kwietnia 2000 r., skarżący uzasadnił tym, iż termin eksmisji wyznaczony pierwotnie na dzień 27 października 2000 r., przesunięty został na wiosnę 2001 r. Zaś skutki ewentualnej eksmisji są nieodwracalne.

Zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z 17 stycznia 2001 r., skarżący wezwany został do usunięcia braków formalnych skargi przez wskazanie sposobu naruszenia konstytucyjnych praw skarżącego przez zaskarżone przepisy ustawy, podanie wartości przedmiotu sporu w sprawie o eksmisję oraz wskazanie czy w niniejszej sprawie została wniesiona kasacja do Sądu Najwyższego.

W wykonaniu ww. zarządzenia, w piśmie procesowym z 29 stycznia 2001 r., skarżący wyjaśnił, iż uzyskał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane do księgi wieczystej, co w jego ocenie stanowi prawo zbliżone do prawa własności i przez to powinno być chronione art. 64 Konstytucji. Łączenie tego prawa (*quasi* własności) z członkostwem w spółdzielni narusza cytowany przepis Konstytucji. Sposobu naruszenia konstytucyjnych praw skarżący upatruje w orzeczeniu eksmisji z własnego mieszkania.

Skarżący wskazał ponadto, iż wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 16.740 zł, której nie wpłacenie stanowiło podstawę skreślenia z członkostwa spółdzielni a w dalszej kolejności orzeczenie eksmisji. Skarżący wniósł kasację do Sądu Najwyższego 7 listopada 2000 r. Postanowieniem z 14 listopada 2000 r. (*sygn. akt II Ca 466/00*) Sąd Okręgowy w Białymstoku odrzucił kasację pozwanych Iwony i Eugeniusza O. od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z 3 października 2000 r. w sprawie II Ca 466/00, stwierdzając że kasacje nie zawierają elementu określonego w art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt 3 kpc – “przedstawienia okoliczności

uzasadniających rozpoznanie kasacji”. Na postanowienie to skarżący wniósł zażalenie do Sądu Najwyższego.

Postanowieniem z 5 marca 2001 r. zawieszono postępowanie przed Trybunałem Konstytucyjnym do czasu zakończenia postępowania przed Sądem Najwyższym z uwagi na to, iż orzeczenie Sądu Najwyższego może mieć wpływ na ustalenie podstawy wystąpienia ze skargą konstytucyjną.

W dniu 21 maja 2001 r. wpłynął do Trybunału Konstytucyjnego odpis postanowienia z 5 kwietnia 2001 r. (*sygn. akt IV Cz 139/00*), którym Sąd Najwyższy oddalił zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego w Białymstoku odrzucające kasację. Sąd Najwyższy podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu.

Postanowieniem z 18 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny podjął, zawieszono postanowieniem z 5 marca 2001 r., postępowanie w przedmiocie rozpoznania wstępnego skargi konstytucyjnej, a następnie zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z 18 maja 2001 r. skierował skargę konstytucyjną do merytorycznego rozpoznania.

2. W pisemnym stanowisku z 29 czerwca 2001 r. Prokurator Generalny stwierdził, iż zaskarżone w skardze konstytucyjnej przepisy art. 210 § 3 i art. 227 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) nie są niezgodne z art. 64 Konstytucji a zarzuty dotyczące niekonstytucyjności zakwestionowanych przepisów niezasadne.

W uzasadnieniu Prokurator Generalny podniósł, iż jako wzorzec niekonstytucyjności skarżący wskazał art. 64 Konstytucji, nie precyzując, który spośród trzech ustępów tego przepisu i w jaki sposób został naruszony, mimo że każdy z nich dotyczy innego zakresu ochrony praw w nim wymienionych – prawa własności, innych praw majątkowych i prawa dziedziczenia. Dla oceny podniesionych w skardze zarzutów konieczne jest ustalenie, który z przepisów art. 64 Konstytucji, w aspekcie merytorycznej treści postawionych zarzutów, stanowi adekwatny wzorzec kontroli. Przedmiot kontroli dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 223 § 1 prawa spółdzielczego). Prawo to doznaje ochrony konstytucyjnej jako prawo majątkowe, inne niż prawo własności. Zatem przepis art. 64 ust. 3 Konstytucji należy wykluczyć jako wzorzec konstytucyjny, bowiem określa on przesłanki i granice ograniczenia prawa własności, nie dotyczy zaś innych praw majątkowych.

Zgodnie z przepisami ustawy, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości będącej własnością spółdzielni. Istotnym elementem treści tego prawa jest związanie go stosunkiem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Bez tego elementu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w ogóle nie mogłoby istnieć. Ustanie członkostwa w spółdzielni – co do zasady – musi zatem rodzić konsekwencje w postaci wygaśnięcia tego prawa. Stanowiąca o tym regulacja nie może być, zdaniem Prokuratora Generalnego, uznana za niezgodną z konstytucyjną zasadą ochrony praw majątkowych, tylko z powodu istnienia tego związku.

W tej sytuacji, w ocenie Prokuratora Generalnego, nie można zgodzić się z zarzutami skarżącego, co do naruszenia konstytucyjnych gwarancji w zakresie ochrony tego ograniczonego prawa rzeczowego w samym fakcie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu z powodu ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zdaniem Prokuratora Generalnego, w płaszczyźnie konstytucyjnych gwarancji ochrony własności i innych praw majątkowych, można by jedynie oceniać uwarunkowania prowadzące do ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ale takiego zarzutu nie podniesiono.

Skarżący przedstawił zarzut niezgodności z art. 64 Konstytucji przepisu art. 227 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze, który określa wyłącznie początkowy bieg terminu, z upływem którego następuje – w przypadku pozbawienia członkostwa w spółdzielni – wygaśnięcie

własnościowego prawa do lokalu. Ponieważ skarżący nie kwestionował konstytucyjności tego przepisu z uwagi na termin w nim zawarty, to w ocenie Prokuratora Generalnego, materialna treść zarzutu zawarta w skardze pozostaje bez związku z postanowieniami zawartymi w art. 227 § 2 ustawy. Przepis ten nie reguluje kwestii związania wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu z ustaniem członkostwa w spółdzielni, a to jest przedmiotem zarzutu. Kwestia ta uregulowana jest w art. 227 § 1 ustawy, ale ten nie został objęty zakresem skargi. Dlatego też art. 227 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze nie jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji.

Jako niezasadny Prokurator Generalny uznał również zarzut niezgodności art. 210 § 3 ustawy z art. 64 Konstytucji, bowiem wskazany wzorzec kontroli jest nieadekwatny do treści zakwestionowanego przepisu.

Art. 210 § 3 ustawy adresowany jest do sądu, który – w postępowaniu rozpoznawczym o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, może orzec o uprawnieniu – osób eksmitowanych – do lokalu socjalnego, pod warunkiem określonym w tym przepisie. Zakres stosowania tego przepisu ograniczony został do osób eksmitowanych z lokalu zajmowanego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przepis ma charakter ochronny. Przedmiotem regulacji w nim zawartej nie jest sfera własności ani innych praw majątkowych, które doznają ochrony na podstawie art. 64 Konstytucji, dlatego też nie może być kontrolowany w płaszczyźnie konstytucyjnych wymogów dotyczących tych praw.

3. Pismem z 12 lipca 2001 r. udział w postępowaniu w niniejszej sprawie zgłosił, na zasadzie art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym, Rzecznik Praw Obywatelskich. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich przepis art. 210 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) jest niezgodny z art. 30 i art. 71 ust. 1 Konstytucji. Rzecznik Praw Obywatelskich poinformował jednocześnie, iż nie zgłasza swojego udziału w sprawie skargi w części dotyczącej art. 227 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze.

W uzasadnieniu stanowiska Rzecznik Praw Obywatelskich podniósł, iż zaskarżony przepis art. 210 § 3 prawa spółdzielczego został uchylony przez art. 29 pkt 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zwracając w uzasadnieniu uwagę na treść art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym oraz na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00, RPO wyraził pogląd, iż wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie jest konieczne w celu zapewnienia ochrony konstytucyjnych praw skarżącego wynikających z art. 30 i 71 Konstytucji, w szczególności w celu niedopuszczenia do wykonania wobec rodziny z małoletnimi dziećmi wyroku eksmisji.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich zakwestionowany w skardze konstytucyjnej przepis art. 210 § 3 prawa spółdzielczego powinien być skonfrontowany z art. 30 i 71 Konstytucji. Rzecznik podzielił jednocześnie pogląd przedstawiony przez Prokuratora Generalnego o braku bezpośredniego związku pomiędzy art. 210 § 3 prawa spółdzielczego a powołanym wzorcem konstytucyjnym – art. 64 Konstytucji. Uzasadniając zaś wskazanie innego wzorca konstytucyjnego (tj. art. 30 i art. 71 Konstytucji), aniżeli ten, który przywołany został przez skarżącego, Rzecznik Praw Obywatelskich odwołał się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie sygn. SK 15/00.

Dokonując merytorycznej oceny art. 210 § 3 prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, RPO zauważa, iż zgodnie z treścią tego przepisu w razie eksmisji z lokalu zajmowanego dotychczas przez członka na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, sąd mógł orzec o prawie do lokalu socjalnego wyłącznie wyjątkowo, a więc wówczas gdy dotychczasowy sposób korzystania z tego lokalu, a także szczególna sytuacja materialna i rodzinna w ocenie sądu uzasadniały

przyznanie takiego lokalu. Rozwiązanie to było w zasadzie powtórzeniem art. 36 ust. 1 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Oznaczało to również, że sąd z urzędu nie mógł badać przesłanek uzasadniających przyznanie prawa do lokalu socjalnego eksmitowanej rodzinie, mógł to uczynić wyłącznie na wniosek tych osób (*uchwała SN z 19 maja 2000 r., sygn. III CZP 4/200, OSNC Nr 11/2000, poz. 195*). Ponadto *a contrario* z art. 210 § 3 prawa spółdzielczego wynikało, że sąd rozpatrując powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w ogóle nie mógł orzekać o uprawnieniu do lokalu socjalnego; eksmisja taka w każdym bez wyjątku przypadku powinna być orzeczona bez prawa osób eksmitowanych do lokalu socjalnego.

Rzecznik Praw Obywatelskich, jako wzorzec do oceny art. 210 § 3 prawa spółdzielczego, przywołał art. 30 Konstytucji stanowiący, że przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Zdaniem RPO, w zakresie objętym niniejszą skargą, ustawodawca w ogóle nie stworzył prawnych gwarancji dla rodzin, eksmitowanych z lokali zajmowanych dotychczas na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które nie są w stanie, we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Żaden zaś przepis prawa nie rodzi po stronie eksmitowanych roszczenia wobec władz publicznych o dostarczenie lokalu socjalnego. Zdaniem RPO uzasadnia to zarzut, że art. 210 § 3 prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym do 23 kwietnia 2001 r., jest niezgodny z art. 30 Konstytucji, przez to, że nie tworzy nawet minimalnych standardów ochrony nienaruszalnej godności człowieka.

Zdaniem RPO, przepis art. 210 § 3 prawa spółdzielczego narusza ponadto art. 71 ust. 1 Konstytucji. Prawu określone w art. 71 ust. 1 Konstytucji odpowiada po stronie władz publicznych obowiązek zapewnienia pomocy rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej. RPO zauważa, iż co prawda art. 71 ust. 1 jest normą programową i praw w nim ujętych można dochodzić w granicach określonych w ustawie, lecz jest to dyrektywa skierowana nie tylko do organów władzy publicznej, lecz także nie podlegający obniżeniu w drodze stanowienia ustawy zwykłej minimalny poziom ochrony praw rodziny.

4. Przychylając się do wniosku skarżącego oraz ze względu na nieodwracalność skutków wykonania wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z 19 kwietnia 2000 r., sygn. akt IC 119/00, Trybunał Konstytucyjny postanowieniem tymczasowym z 26 czerwca 2001 r. wstrzymał dokonanie czynności w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego Rewiru III przy Sądzie Rejonowym w Białymstoku, sygn. III KM 1011/00, w zakresie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez skarżącego, do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia zawisłej przed Trybunałem Konstytucyjnym sprawy sygn. SK 19/01.

5. 15 października 2001 r. Prokurator Generalny skierował do Trybunału Konstytucyjnego dodatkowe stanowisko w niniejszej sprawie, jako uzupełnienie do stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich, w zakresie w jakim Rzecznik wnosi o stwierdzenie niezgodności art. 210 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) z art. 30 i art. 71 ust. 1 Konstytucji.

Prokurator Generalny podzielił merytoryczne zarzuty i argumentację zawartą w stanowisku Rzecznika, jak również podniósł, iż ze względu na treść art. 39 ust. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, przepis art. 210 § 3 prawa spółdzielczego pomimo, że utracił moc obowiązującą może być przedmiotem badania.

Zdaniem Prokuratora Generalnego, przesłanki zawarte w art. 210 § 3 prawa spółdzielczego – szczególnie sytuacja materialna rodziny i dotychczasowy sposób korzystania z lokalu –

powinny być kryterium decydującym o przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego, bez względu na tytuł prawny. Prowadzi to bowiem do zróżnicowania osób eksmitowanych, znajdujących się w takiej samej sytuacji faktycznej według kryterium tytułu prawnego do lokalu, które nie może być uznane za obiektywnie uzasadnione. Takie stanowienie prawa jest nie do pogodzenia z zasadą poszanowania i ochrony godności człowieka wyrażoną w art. 30 Konstytucji.

W ocenie Prokuratora Generalnego zakwestionowany przepis jest także niezgodny z art. 71 ust. 1 Konstytucji. Żaden przepis prawa nie stwarzał, i w dalszym ciągu nie stwarza, tym osobom podstawy do wystąpienia z roszczeniem o zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca pozostawił więc osoby eksmitowane z lokali spółdzielczych własnościowych bez jakiegokolwiek pomocy ze strony władz publicznych i nie stworzył żadnych gwarancji prawnych umożliwiających uzyskanie jakiegokolwiek mieszkania przez rodziny, które na podstawie orzeczenia sądu utraciły swoje dotychczasowe mieszkanie z powodu trudnej sytuacji materialnej.

6. W piśmie procesowym z 16 listopada 2001 r. Marszałek Sejmu przedstawił stanowisko, w którym stwierdza, iż zaskarżone przepisy art. 210 § 3 i art. 227 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) są zgodne z art. 64 Konstytucji, a zarzuty podniesione w skardze niesłuszne.

Zdaniem Sejmu, skarżący nie wskazał w jaki sposób zaskarżone przepisy naruszyły jego konstytucyjne prawa, a nadto przepisy te nie wyrażają wprost ograniczenia prawa własności lub innego prawa majątkowego i trudno w tym przypadku wskazać naruszenie konstytucyjnego prawa podmiotowego skarżącego. Wprawdzie, jak zaznacza Sejm, zaskarżone przepisy zdeterminowały sytuację faktyczną skarżącego w postaci nieprzyznania lokalu socjalnego i określiły termin wygaśnięcia prawa do przedmiotowego lokalu, a więc miały wpływ na sytuację prawną, to jednak nie były podstawą indywidualnego rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Marszałek Sejmu podkreśla, iż istota spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest ściśle związana z elementem członkostwa w spółdzielni. Art. 64 Konstytucji daje podstawę do formułowania norm dotyczących ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale nie mogą one naruszać natury tego ograniczonego prawa rzeczowego. Stąd zarzut, że łączenie tego prawa z członkostwem w spółdzielni narusza art. 64 Konstytucji jest niesłuszny.

## II

Na rozprawie pełnomocnik skarżącego oraz przedstawiciele Sejmu RP, Prokuratora Generalnego i Rzecznika Praw Obywatelskich podtrzymali stanowiska zawarte na piśmie. W trakcie rozprawy, w związku z pytaniami skierowanymi przez Trybunał Konstytucyjny do uczestników postępowania, przedstawiciel Rzecznika Praw Obywatelskich uznał, iż na skutek wejścia w życie ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów – co miało miejsce już po przystąpieniu RPO do niniejszej sprawy – może nasuwać się wniosek, że skarżący mógłby poszukiwać ochrony swoich praw na gruncie art. 35 tej ustawy. Przedstawiciel Rzecznika Praw Obywatelskich wniósł o umorzenie postępowania w zakresie, w jakim RPO zgłosił swoje stanowisko, zbędne jest bowiem wydawanie orzeczenia, dlatego że skarżący w inny sposób jest w stanie chronić swoje prawa obywatelskie gwarantowane przez art. 30 i art. 71 ust. 1 Konstytucji.

Przedstawiciel Prokuratora Generalnego poparł stanowisko przedstawiciela RPO o umorzeniu postępowania w zakresie dotyczącym kontroli art. 201 § 3 prawa spółdzielczego z art. 30 i art. 71 ust. 1 Konstytucji.

### III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Niniejsza skarga konstytucyjna wniesiona została w związku z następującym stanem faktycznym: wyrokiem z 19 kwietnia 2000 r. (*sygn. akt I C 119/00*) Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazał pozwanym Iwone Ostrowskiej i Eugeniuszowi Ostrowskiemu, aby opróżnili i wydali powodowi – Międzyzakładowej Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej “Elemencik” w Białymstoku lokal przez nich zamieszkiwany. Z okoliczności sprawy wynika, iż członkiem wymienionej spółdzielni była Iwona O., a wskazany lokal został jej przydzielony na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trakcie trwania małżeństwa z Eugeniuszem O. Prawo to na mocy art. 215 § 2 prawa spółdzielczego, należało wspólnie do obojga małżonków. Uchwałą Rady Nadzorczej, podtrzymaną przez zgromadzenie przedstawicieli członków spółdzielni Iwona O. została wykluczona z grona członków spółdzielni. Powództwo o uchylenie tej uchwały zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z 7 października 1996 r. (*sygn. IC 608/94*). Jak wyjaśnił skarżący w piśmie procesowym z 29 stycznia 2001 r. “podstawą skreślenia z listy członków spółdzielni był fakt nie wpłacenia kwoty 16.740 zł na rzecz spółdzielni”. Konsekwencją wykluczenia z grona członków spółdzielni było wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co z kolei uzasadniało orzeczenie przez sąd eksmisji z przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy w Białymstoku orzekając eksmisję nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Stwierdził bowiem, iż art. 210 § 3 prawa spółdzielczego pozwala na przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego tylko osobie, która posiadała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Uprawnienia takiego Sąd nie może natomiast przyznać osobie, której wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (*wyrok z 19 kwietnia 2000 r., sygn. IC 119/00*). Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił apelację, wskazując jednocześnie, iż brak jest podstaw do przyznania prawa do lokalu socjalnego z uwagi na jednoznaczne brzmienie art. 210 § 3 prawa spółdzielczego (*wyrok z 3 października 2000 r., sygn. II Ca 466/00*).

2. Bezsporne jest, że zaskarżony przepis art. 210 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) utracił moc obowiązującą na skutek zmiany wprowadzonej przez art. 29 pkt 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.). Zgodnie z art. 55 nowelizacja ustawy weszła w życie 24 kwietnia 2001 r.

W tej sytuacji przedstawiona zmiana wymaga zajęcia przez Trybunał Konstytucyjny stanowiska w kwestii, czy umorzenie postępowania nie jest w tej sprawie wyłączone ze względu na konieczność ochrony konstytucyjnych wolności i praw skarżącego, co wynika z treści art. 39 ust. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym. Zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, Trybunał umarza postępowanie na posiedzeniu niejawnym, jeżeli akt normatywny w zakwestionowanym zakresie utracił moc obowiązującą przed wydaniem orzeczenia przez Trybunał. W przypadku rozpatrywanym w niniejszej sprawie przepis art. 210 § 3 prawa spółdzielczego utracił moc obowiązującą z dniem wejścia w życie przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. z dniem 24 kwietnia 2001 r.

Aby odpowiedzieć na pytanie na ile ocena zgodności z konstytucją zakwestionowanego w niniejszej sprawie przepisu, który utracił moc obowiązującą przed wydaniem orzeczenia przez Trybunał Konstytucyjny jest konieczna ze względu na ochronę konstytucyjnych wolności i praw skarżącego, co wyłączałoby zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym możliwość umorzenia postępowania w sprawie na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3, należy w pierwszym rzędzie ustalić zakres wzorca tej kontroli, a następnie relację pomiędzy normą kontrolowaną a wzorcem kontroli.

Określając normatywny wzorzec służący zbadaniu treści art. 210 § 3 i art. 227 § 2, należy mieć przy tym na uwadze konsekwencje wynikające z treści art. 66 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, zgodnie z którym Trybunał orzekając jest związany granicami wniosku, pytania prawnego lub skargi. Bezpośrednim skutkiem tej regulacji jest zakaz rozszerzania i uzupełniania przez Trybunał Konstytucyjny, z własnej inicjatywy, wzorca kontroli wskazanego przez inicjującego postępowanie.

W niniejszej sprawie skarżący w sposób ogólny wskazał jako podstawę kontroli art. 64 Konstytucji, bez określenia, który – zdaniem skarżącego – z jego ustępów jest właściwy, do oceny zakwestionowanych przepisów.

Zgodnie z art. 64 Konstytucji:

- “1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia;
2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej;
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

Przedmiotem niniejszej skargi uczyniono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które – zgodnie z art. 223 § 1 prawa spółdzielczego – jest ograniczonym prawem rzeczowym, a więc prawem majątkowym, innym niż prawo własności. Dlatego też Trybunał Konstytucyjny podziela stanowisko Prokuratora Generalnego o braku zasadności weryfikowania art. 210 § 3 oraz art. 227 § 2 prawa spółdzielczego z ust. 3 art. 64 Konstytucji, określającym przesłanki i granice ograniczenia prawa własności. W tej kwestii obszernie wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 25 lutego 1999 r., sygn. K. 23/98 (OTK ZU Nr 2/1999, poz. 25) podkreślając, że “Konstytucja RP łącząc w art. 64 ust. 1 i 2 pojęcie własności i innych praw majątkowych, wskazała jednocześnie na to, że w odniesieniu do ograniczonych praw rzeczowych, takich jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stosować należałoby ochronę odpowiednią do tej, którą odnosi się do prawa własności. Biorąc pod uwagę okoliczność, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem rzeczowym ograniczonym, odmienności w zakresie ochrony mogą być formułowane ze względu na naturę tego prawa”. Podobnie w wyroku z 29 czerwca 2001 r., sygn. K. 23/00 Trybunał stwierdził, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu “będąc ograniczonym prawem rzeczowym (art. 223 § 1 zd. 2, a także art. 244 kc) (...) ze swej istoty jest prawem na rzeczy cudzej, toteż różnice pomiędzy ochroną tego prawa a ochroną prawa własności nie są wykluczone” (OTK ZU Nr 5/2001, poz. 124)

Z tego względu, po wykluczeniu ust. 3 art. 64 Konstytucji, jako nieadekwatnego wzorca kontroli, należy uznać, iż właściwym wzorcem kontroli pozostają ust. 1 i 2 art. 64 Konstytucji.

3. Zakwestionowany przez skarżącego art. 210 § 3 prawa spółdzielczego adresowany jest do sądu, który w postępowaniu rozpoznawczym o nakazanie opróżnienia lokalu zajmowanego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, może orzec w stosunku do osób, które mają być eksmitowane, o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Orzekanie przez sąd w okolicznościach wymienionych w powołanym § 3 ma charakter fakultatywny i odbywa się na wniosek zainteresowanych. Osoby takie muszą spełniać warunki określone w tym przepisie: “sąd rozpatrując powództwo spółdzielni o nakazanie opróżnienia lokalu przez osoby, o których mowa w § 1 (członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą), biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez członka z lokalu zajmowanego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu tych osób do lokalu socjalnego...”. Zakres stosowania tego przepisu, którego charakter ochronny nie budzi wątpliwości, ustawodawca ograniczył jednak do osób zajmujących lokal na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.



Przedmiotem regulacji zawartej w art. 210 § 3 prawa spółdzielczego nie jest sfera własności ani innych praw majątkowych. Lokatorskie prawo do lokalu (art. 218 prawa spółdzielczego), jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (art. 223 prawa spółdzielczego) są bezwzględnie uwarunkowane istnieniem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże zgodnie z art. 218 § 1 prawa spółdzielczego lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, zaś zgodnie z § 2 tego artykułu prawo to wygasa z chwilą ustania członkostwa. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zgodnie z art. 223 § 1 prawa spółdzielczego, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 223 § 1 prawa spółdzielczego oraz art. 244 § 1 kc). W sytuacji gdy spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu mieszkalnego można przypisać przymiot innego prawa majątkowego, które może korzystać z ochrony konstytucyjnej przewidzianej w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie korzysta z tego przymiotu. Dlatego też prawo to nie może korzystać z ochrony jaka jest przewidziana dla prawa własności i innych praw majątkowych. Na różnice pomiędzy spółdzielczym własnościowym a lokatorskim prawem do lokalu zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny m.in. w wyroku z 29 maja 2001 r., sygn. K. 5/01 (OTK ZU Nr 4/2001, poz. 87).

Trybunał Konstytucyjny pragnie zauważyć na marginesie, że przepisy rozdziału 2 (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), które z dniem 24 kwietnia 2001 r., zastąpiły ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r., Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.) w części dotyczącej m.in. mieszkań lokatorskich (oddział 2 ustawy – lokatorskie prawo do lokalu), nie zmieniły charakteru prawnego tych lokali, w zakresie jaki jest rozważany na tle niniejszej skargi. Lokatorskie prawo do mieszkań, nie może być przedmiotem obrotu, nie jest dziedziczne i nie podlega egzekucji. Taka charakterystyka prawna wynika zarówno z obecnych przepisów (art. 9 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), jak i z obowiązujących uprzednio (art. 218 § 1 prawa spółdzielczego). Ponadto, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zarówno były członek spółdzielni, jak i osoby, które swe prawa od niego wywodzą obowiązani są to mieszkanie opróżnić w terminie wskazanym w statucie, lecz nie krótszym niż 3 miesiące. Normujący to zagadnienie w stosunku do mieszkań lokatorskich art. 7 ust. 1 ustawy zaznacza, że spółdzielnia nie jest obowiązana dostarczyć eksmitowanym innego lokalu, a więc zarówno zamiennego jak i socjalnego. Artykuł 7 ustawy nie formułuje również – na wzór zakwestionowanego w niniejszej skardze art. 210 § 3 prawa spółdzielczego – możliwości orzekania przez sąd o lokalu socjalnym (por. L. Myczowski, *Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, Zielona Góra 2001, Zachodnie Centrum Organizacji, s. 51 i n.).

Skoro więc art. 210 § 3 prawa spółdzielczego znajduje odniesienie tylko do osób zajmujących lokal na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu, i nie doznaje ochrony na podstawie art. 64 Konstytucji, to jak słusznie zauważył Prokurator Generalny i Rzecznik Praw Obywatelskich, nie może być kontrolowany w płaszczyźnie konstytucyjnych warunków dotyczących tych praw. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Trybunał Konstytucyjny uznał dlatego, iż w tej sytuacji nie zachodzi potrzeba badania czy istnieją przesłanki do zastosowania art. 39 ust. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym.

4. Jak wynika ze stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich, przedstawionego w pkt. I ust. 3 uzasadnienia, Rzecznik Praw Obywatelskich uznał – podobnie jak Prokurator Generalny – iż nie istnieje żaden bezpośredni związek pomiędzy art. 210 § 3 prawa spółdzielczego a powołanym przez skarżącego wzorcem konstytucyjnym – art. 64 Konstytucji. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich zakwestionowany art. 210 § 3 powinien być konfrontowany z art. 30 i 71 Konstytucji. Ten wzorzec konstytucyjny nie został jednak wskazany przez

skarżącego. Uzasadniając takie stanowisko Rzecznik Praw Obywatelskich odwołał się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00.

W tej sytuacji należy zauważyć, iż w sprawie SK 15/00 (OTK ZU Nr 4/2001, poz. 85) przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego był przepis art. 228 § 1 prawa spółdzielczego. Wskazany przez skarżącego wzorzec konstytucyjny odnosił się do art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 21 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji. Rzecznik Praw Obywatelskich uznał natomiast, iż zaskarżony przepis powinien być oceniany z punktu widzenia art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 oraz z art. 64 ust. 2 Konstytucji. W wyroku SK 15/00 Trybunał Konstytucyjny uzasadniał, iż rozszerzenie wzorca konstytucyjnego polega na jego doprecyzowaniu, to jest powołaniu dodatkowego ustępu w przepisie Konstytucji. W niniejszej sprawie, przywołany w ogólności jako wzorzec konstytucyjny art. 64 Konstytucji, wymagał jego zawężenia do ust. 1 i ust. 2.

Rzecznik Praw Obywatelskich, uznając podobnie jak Prokurator Generalny, że wskazany przez skarżącego wzorzec jest nieadekwatny, bowiem nie istnieje żaden bezpośredni związek pomiędzy art. 210 § 3 prawa spółdzielczego a powołanym – art. 64 Konstytucji, gdy natomiast art. 210 § 3 prawa spółdzielczego narusza art. 30 i art. 71 Konstytucji.

W tym miejscu Trybunał Konstytucyjny, odnosząc się do poglądu Rzecznika Praw Obywatelskich, pragnie przypomnieć, że zgodnie z art. 79 ust. 1 Konstytucji “każdy, czyje konstytucyjne wolności lub prawa zostały naruszone, ma prawo, na zasadach określonych w ustawie, wnieść skargę do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zgodności z Konstytucją ustawy lub innego aktu normatywnego, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekł ostatecznie o jego wolnościach lub prawach albo o jego obowiązkach określonych w Konstytucji”. Zasady określone w ustawie, do których odwołuje się art. 79 ust. 1 Konstytucji, zostały sformułowane w art. 46 do 52 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 643 ze zm.). Zgodnie natomiast z art. 51 ust. 2 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, w postępowaniu zainicjowanym w trybie skargi konstytucyjnej – “uczestnikiem jest również Rzecznik Praw Obywatelskich, jeżeli zgłosił udział w postępowaniu”.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego określona przez powołany przepis ustawy pozycja Rzecznika Praw Obywatelskich w postępowaniu w trybie skargi konstytucyjnej, jako fakultatywnego uczestnika tego postępowania, nie daje podstaw do dokonywania zmiany granic zaskarżenia. Rola Rzecznika Praw Obywatelskich w tym postępowaniu ma bowiem charakter akcesoryjny. Szeroko w tej kwestii wypowiedział się już Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 11 września 2001 r., sygn. SK 17/00 (OTK ZU Nr 6/2001, poz. 165). Jak zauważył Trybunał, odwołując się do utrwalonego orzecznictwa, ograniczenia co do zakresu wyrokowania przez Trybunał określa sam skarżący (skarga konstytucyjna), pytający (pytanie prawne) lub wnioskodawca. Ze względu na treść art. 66 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym – Trybunał nie może wyrokować o zgodności przepisów nie wskazanych przez skarżącego lub wnioskodawcę. Trybunał jest związany granicami wniosku, pytania prawnego lub skargi. Nie może też orzekać z urzędu o niezgodności z konstytucją (por. przykł. SK 3/98, OTK ZU Nr 5/1998, poz. 69, U. 2/98, OTK ZU Nr 1/1999, poz. 6, SK 15/00, OTK ZU Nr 4/2001, poz. 85). W świetle tego stanowiska, które Trybunał Konstytucyjny w obecnym składzie podziela rozpoznając skargę w niniejszej sprawie, Trybunał nie może wyjść poza granice kontroli w niej wskazane. Zakres zarzutów formułowanych przez Rzecznika może stanowić pochodną zarzutów zgłoszonych przez inicjatora postępowania (por. wyrok z 11 września 2001 r., sygn. SK 17/00, niepublikowany). Z tych względów wniosek RPO rozszerzający zakres skargi konstytucyjnej o nowe wzorce kontroli Trybunał Konstytucyjny pozostawił bez rozpoznania.

#### IV

1. Skarżący zarzuca ponadto niezgodność z art. 64 Konstytucji – art. 227 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 228 ze

zm.). W ocenie skarżącego prawo spółdzielcze jest niezgodne z Konstytucją, bowiem ogranicza prawo obywateli do własności. Ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu traci się w przypadku ustania członkostwa, co skutkuje eksmisją z lokalu. W skutek orzeczenia eksmisji z lokalu wpisanego do księgi wieczystej, naruszono własność skarżącego. W ocenie skarżącego wpisane do księgi wieczystej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w istocie stanowi prawo zbliżone do prawa własności (*quasi* własność) i korzysta z ochrony art. 64 Konstytucji. Łączenie tego prawa z członkostwem w spółdzielni narusza, zatem zdaniem skarżącego, art. 64 Konstytucji.

W pierwszym rzędzie Trybunał pragnie zaznaczyć, że do badania art. 227 § 2 prawa spółdzielczego w pełni ma zastosowanie analiza wskazanego przez skarżącego wzorca kontroli dokonana pod kątem przedmiotu kontroli – przeprowadzona już w uzasadnieniu i ograniczenie tego wzorca do ust. 1 i ust. 2 art. 64.

2. Przed przystąpieniem do oceny zasadności wymienionych wyżej zarzutów konieczne jest dokonanie analizy statusu spółdzielni mieszkaniowych oraz stosunków łączących spółdzielnię i jej członków.

Całokształt problematyki związanej ze spółdzielczością mieszkaniową unormowała ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) zastępując ustawę z 1920 r. Ustawa z 1961 r. wprowadziła nową terminologię, przyjmując dla obydwu postaci praw członków nazwę “spółdzielcze prawo do lokalu”. Na to, jakie prawo – silniejsze czy słabsze – *in concreto* członkowi przysługiwało, wskazywała jego przynależność bądź do spółdzielni mieszkaniowej (prawo słabsze), bądź do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (prawo silniejsze). Ustawa z 1961 r. dostosowała się ściśle do stanu prawnego, jaki ukształtował się w praktyce statutowej spółdzielni; uznała to silniejsze prawo za “ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielczej”. Ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze – uściśliła terminologię nazywając prawo silniejsze “własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu”, a prawo słabsze – “lokatorskim prawem do lokalu”. Bez względu na to, jak te prawa były nazywane i w której z ustaw unormowane, różnice pomiędzy nimi były i nadal są zasadnicze. Prawo własnościowe było i jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Natomiast prawo lokatorskie, które obecnie unormowane jest w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4 poz. 270 ze zm.) nadal pozostaje prawem niezbywalnym, niedziedzicznym i nie podlega egzekucji (por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, Wydawnictwo Prawnicze PWN).

Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, aby własnościowe prawo do lokalu mogło powstać, konieczne było spełnienie trzech przesłanek: 1) uzyskanie przez osobę zainteresowaną członkostwa; 2) wniesienie przez tę osobę odpowiedniej części wkładu budowlanego (art. 226 § 1); 3) uzyskanie przydziału lokalu.

Istotne przede wszystkim są dwie pierwsze przesłanki, bowiem bez ich spełnienia trzecia nie mogłaby się ziścić. Trybunał pragnie zaznaczyć, iż zgodnie z ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obecnie spółdzielnia zawiera z członkiem pisemną umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (art. 10) lub notarialną umowę o ustanowienie własności lokalu (art. 12 i art. 18-23 ustawy). Nowe uregulowania prawne nie przewidują wydawania członkom pisemnych przydziałów na mieszkanie, jak również na podstawie art. 37 ustawy z 15 grudnia 2000 r. nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Ustawodawca uznał jednak, że do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (...), stosuje się przepisy niniejszej ustawy, a w zakresie w niej nieuregulowanym – przepisy art. 208 § 3, art. 213 § 1, art. 215-217, art. 223-231 i art. 238 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze (art. 38 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Istota związku pomiędzy członkostwem a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu była już przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego. W uzasadnieniu do wyroku z 29 czerwca 2001 r., sygn. K. 23/00, Trybunał podkreślił, iż “nie ulega wątpliwości, że powstanie własnościowego prawa do lokalu jest powiązane z członkostwem w spółdzielni. Należy podzielić pogląd, że stanowi ono w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – niezbędną kwalifikację podmiotową po stronie uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu. W tym miejscu nawiązując do elementów konstrukcyjnych praw rzeczowych ograniczonych, wypada podkreślić, że kwalifikacja ta tworzy nowy, nie będący immanentną cechą innych ograniczonych praw rzeczowych, stosunek względny między członkiem spółdzielni i samą spółdzielnią jako odrębnymi podmiotami.” Z tak ukształtowanego poglądu należy wysnuć wniosek, iż utrata członkostwa, jak podkreślił Trybunał w cytowanym wyżej wyroku, konsekwentnie musi pociągnąć za sobą utratę własnościowego prawa do lokalu. Znajduje to odzwierciedlenie w przepisie art. 227 § 1 prawa spółdzielczego. Przepis ten dotyczy ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka spółdzielni.

Druga z przesłanek niezbędnych do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to wniesienie odpowiedniej części wkładu budowlanego (art. 226 prawa spółdzielczego), jako forma uczestniczenia członka spółdzielni w jej działalności inwestycyjnej. Wkład budowlany konieczny jest do uzyskania własnościowego prawa do lokalu i stanowi równowartość kosztu budowy mieszkania. Ogólnych zasad ustalania wkładu budowlanego poszukiwać należy w postanowieniach statutu spółdzielni. Po powstaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo do wkładu staje się prawem związanym z prawem do lokalu.

3. Stosownie do treści art. 227 § 1 prawa spółdzielczego “własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy”. Powyższy przepis reguluje zagadnienie wpływu ustania członkostwa w spółdzielni na byt własnościowego prawa do lokalu. Polega ono na tym, że prawo to nie gaśnie już w chwili ustania członkostwa, ale dopiero po upływie sześciu miesięcy od tego faktu. Jednakże działanie zasady związania spółdzielczego prawa do lokalu ze stosunkiem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jest jednokierunkowe. Zasada ta wyraża się w uzależnieniu istnienia tego prawa od istnienia stosunku członkostwa, ale nie odwrotnie (por. A. Mączyński, *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, Rejent nr 3/1994, str. 57 i n.)

Wyżej wskazane zagadnienie wpływu ustania członkostwa w spółdzielni na byt własnościowego prawa do lokalu nie stanowi przedmiotu zaskarżenia. Kwestia ta uregulowana w art. 227 § 1 prawa spółdzielczego, nie została objęta zakresem skargi konstytucyjnej. Przedmiotem skargi uczyniono natomiast art. 227 § 2 prawa spółdzielczego, którego treść określa wyłącznie początkowy bieg terminu, z upływem którego własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku wykluczenia lub wykreślenia z listy członków spółdzielni. Nie rozstrzygając co do zasady, należy zauważyć, że skarżący nie uczynił przedmiotem zarzutu, tzn. nie zakwestionował konstytucyjności przepisu art. 227 § 2 ze względu na zawarty w nim termin. Tym samym należy zgodzić się z twierdzeniem Prokuratora Generalnego, iż materialna treść zarzutu pozostaje bez związku z treścią kwestionowanego przepisu.

Trybunał Konstytucyjny zauważa ponadto, iż na tle wskazanych przepisów art. 210 § 3 i art. 227 § 2 prawa spółdzielczego, zarzut zawarty w skardze konstytucyjnej określony został w sposób ogólnikowy i ograniczony do stwierdzenia, że “prawo spółdzielcze jest sprzeczne z Konstytucją, bowiem ogranicza prawo obywateli do własności. Ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu traci się w przypadku ustania

członkostwa spółdzielni...”. Pomimo wezwania do wskazania sposobu naruszenia konstytucyjnych praw przez zaskarżone przepisy, skarżący ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że “spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane do księgi wieczystej w istocie stanowi prawo zbliżone do prawa własności i przez to powinno być chronione art. 64 Konstytucji (...). Sposobem naruszenia konstytucyjnych praw skarżącego jest orzeczenie eksmisji z własnego mieszkania...”. Przy tak sformułowanych zarzutach, ze względu na treść art. 66 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, Trybunał nie ma możliwości do wyjścia poza zakres skargi konstytucyjnej, orzekając jest bowiem związany granicami tej skargi.

Artykuł 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji, jako wzorzec dla przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, był już przedmiotem analizy Trybunału Konstytucyjnego. Trybunał uznał wówczas, że art. 215 § 1 prawa spółdzielczego wyrażający zasadę jednopodmiotowości stoi w sprzeczności z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny stwierdził wówczas, że “artykuł 64 ust. 1 Konstytucji gwarantuje każdemu prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Prawo podmiotowe to konkretne uprawnienie przysługujące jednostce. Rodzi ono m.in. obowiązek władz publicznych podejmowania konkretnych działań umożliwiających realizację tego prawa. Należy przez to rozumieć także gwarantowanie możliwości uzyskiwania własności na tych samych zasadach przez podmioty charakteryzujące się tymi samymi cechami prawnie relewantnymi, to znaczy należącymi do kategorii podmiotów wyróżnionych przez pewną ich cechę prawnie istotną.” Trybunał stwierdził również, że “artykuł 64 ust. 2 Konstytucji wskazuje na podmiotową równość ochrony własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia. Przepis ten powoduje, że wszystkie prawa majątkowe podlegają ochronie i że ochrona ta ma być równa dla wszystkich (tj. nie może być różnicowana z uwagi na charakter podmiotu danego prawa). Przepis ten nie tylko nawiązuje do zasady równości, ale daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej. Na ustawodawcy zwykłym spoczywa tym samym nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tą ograniczać (wyrok TK z 13 kwietnia 1999 r., sygn. K. 36/98, OTK ZU Nr 3/1999, s. 240). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jako ograniczone prawo rzeczowe, jest bez wątpienia prawem majątkowym w rozumieniu art. 64 ust. 2 Konstytucji i tym samym podlega ochronie (...) gwarancja ochrony wynikająca z art. 64 ust. 2 Konstytucji powinna odnosić się do praw majątkowych należących do tej samej kategorii. Dopiero zróżnicowanie charakteru poszczególnych praw majątkowych determinuje zróżnicowanie zakresu ich ochrony. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będąc ograniczonym prawem rzeczowym (art. 223 § 1 zd. 2, a także art. 244 kc) jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Prawo takie ze swej istoty jest prawem na rzeczy cudzej, toteż różnice pomiędzy ochroną tego prawa, a ochroną prawa własności nie są wykluczone” (wyrok z 29 czerwca 2001 r., sygn. K. 23/00).

Na tle przeprowadzonej już analizy art. 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji, należy stwierdzić, iż art. 227 § 2 prawa spółdzielczego nie kształtuje żadnego prawa podmiotowego skarżącego. Prawo to kształtuje natomiast § 1 tego przepisu stanowiący o zależności bytu własnościowego prawa do lokalu od posiadania statusu członka spółdzielni.

Przedmiotem skargi nie jest charakter sankcji w postaci wygaśnięcia prawa podmiotowego, lecz termin od którego rozpoczyna ona swój bieg. Skarżący, co prawda wspomina w sposób bardzo ogólnikowy w uzupełnieniu skargi konstytucyjnej o skutku jaki rodzi ustanie członkostwa, lecz nie tylko nie wskazuje w *petitum* skargi przepisu art. 227 § 1 prawa spółdzielczego jako przedmiotu zaskarżenia, ale też pomimo wezwania, w ogóle nie wyjaśnia, w jaki sposób, jego zdaniem, naruszone zostały konstytucyjne prawa skarżącego. Tak

sformułowana treść skargi oznacza, że skarżący poddał kontroli konstytucyjności jedynie art. 227 § 2 prawa spółdzielczego (*por. wyrok z 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00*).

W tej sytuacji Trybunał nie znajduje podstaw do stwierdzenie niezgodności przepisu art. 227 § 2 prawa spółdzielczego z art. 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji.

4. Jedynie na marginesie powyższych rozważań, Trybunał Konstytucyjny pragnie ustosunkować się do poruszonego w skardze konstytucyjnej argumentu, iż przysługujące skarżącemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane zostało do księgi wieczystej i w tym kontekście upatruje naruszenia przez wyrok eksmisyjny jego “prawa własności”. Jak wynika z akt sprawy, orzekający w sprawie Sąd Okręgowy stwierdził, iż zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) “§ 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym; § 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje”. Przy czym rzeczywisty stan prawny nieruchomości – to stan zgodny z prawem materialnym, czyli stan “prawdziwy”. Wydaje się, że argumentacja skarżącego zmierza do stwierdzenie, że skoro jeszcze spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustanowione na rzecz skarżącego i wpisane do księgi wieczystej, nie zostało wykreślone, to zgodnie z art. 3 nadal istnieje. Jak słusznie zauważył sąd orzekający jest to domniemanie wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego lub w drodze powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z aktualnym rzeczywistym stanem prawnym (tak też: *SN w orzeczeniu z 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, poz. 162*).

W tym miejscu należy przypomnieć, iż księgi wieczyste mają charakter rejestrów przedmiotowych. Rola ich nie jest tylko czysto ewidencyjna, z dokonywanymi wpisami łączy się bowiem szereg skutków prawnomaterialnych, które kształtują w sposób specjalny nabywanie i utratę praw rzeczowych na nieruchomościach. Wpis do księgi wieczystej jest w niektórych wypadkach konieczną przesłanką nabycia prawa rzeczowego. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które należy do kategorii ograniczonych praw rzeczowych, nabycie tego prawa w żaden sposób nie jest uzależnione od dokonania wpis w księdze wieczystej. Księgi wieczyste prowadzone dla własnościowych spółdzielczych lokali mieszkalnych mają na celu ustalenie stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a wpis do nich w tym zakresie nie jest uwarunkowany żadnym przepisem. Ustawodawca przyjął bowiem zasadę wpisu tylko w ograniczonym zakresie. Jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych wpis do księgi wieczystej jest konieczną przesłanką nabycia, zmiany lub wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości. – wpis konstytutywny. Zasadą naszego prawa jest deklaratywność wpisów, zaś wpisy konstytutywne stanowią wyjątek od tej zasady (*por. J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 2000, Wydawnictwo Prawnicze PWN, s. 328 i n.*). W przypadku ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, wyjątek ten dotyczy przeniesienia tego prawa. Wówczas potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz – jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 245<sup>1</sup> kc). Wpisowi temu nadano charakter prawotwórczy (konstytutywny) (*por. K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1997, uwaga 1 do art. 245<sup>1</sup>kc*).

O nabyciu i utracie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu decydowała dotychczas ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 1995 r. Dz.U. Nr 54, poz. 288 ze zm.). Nowe uregulowania prawne nie przewidują wydawania członkom pisemnych przydziałów na mieszkanie, jak również na podstawie art. 37 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Obecnie ustawa – Prawo spółdzielcze zastosowanie mieć będzie tylko w zakresie utraty tego prawa.

W konsekwencji wyżej przedstawionych uregulowań, fakt iż skarżący nadal pozostaje ujawniony w księdze wieczystej, a jest to domniemanie według stanu księgi wieczystej na dzień 8 marca 2000 r. (wypis z Kw dołączony do skargi konstytucyjnej) stanowi jedynie o rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym wynikającym (jawnym) z księgi wieczystej, które to domniemanie stosownie do treści art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) jest wzruszalne i może być obalone. Wpis do księgi wieczystej nie jest warunkiem koniecznym do zmiany stanu prawnego po stronie skarżącego, tj. stwierdzenia utraty przez skarżącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Z tych wszystkich względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.