

113/10/A/2005

**WYROK**

z dnia 9 listopada 2005 r.

**Sygn. akt P 11/05\***

**W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Trybunał Konstytucyjny w składzie:**

Andrzej Mączyński – przewodniczący  
Jerzy Ciemniowski  
Teresa Dębowska-Romanowska  
Marian Grzybowski  
Marek Safjan – sprawozdawca,

protokolant: Krzysztof Zalecki,

po rozpoznaniu, z udziałem Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 9 listopada 2005 r., pytania prawnego Sądu Apelacyjnego w Warszawie:  
czy art. 223 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 15 stycznia 2003 r., jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji,

o r z e k a:

**Art. 223 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.), uchylony przez art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058), jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.**

UZASADNIENIE:

**I**

A. Problem będący przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego.

Przedmiotem oceny konstytucyjności jest regulacja uzależniająca skuteczność zbycia, a w istocie również nabycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.

B. Kwestionowany przepis.

Zgodnie z art. 223 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze) „Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni”.

---

\* Sentencja została ogłoszona dnia 30 listopada 2005 r. w Dz. U. Nr 233, poz. 1993.

C. Stanowiska uczestników postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym.

1. Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z 20 maja 2005 r. (sygn. akt VI A Ca 987/04) przedstawił Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne w związku następującym stanem faktycznym:

W dniu 15 listopada 2000 r. Elżbieta Jurkowska nabyła aktem notarialnym od małżonków Marzeny i Piotra Łukawskich spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” i została przez notariusza poinformowana, że skuteczność nabycia tego prawa zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. W dniach 1 lipca i 4 listopada 2002 r. komornik prowadzący na wniosek wierzycieli egzekucję przeciwko Marzenie Łukawskiej skierował do spółdzielni mieszkaniowej zawiadomienia o zajęciu spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu. Elżbieta Jurkowska złożyła 5 listopada 2002 r. wniosek o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, jednak uchwałą z 27 listopada 2002 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” odmówił jej przyjęcia w poczet członków, wskazując na dokonane przez komornika zajęcie prawa do lokalu. Powódka nie odwołała się od uchwały ani w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, ani nie wniosła powództwa do sądu.

Pozwem z 30 grudnia 2002 r. wniosła natomiast o zwolnienie z egzekucji nabytego przez nią własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 11 lutego 2004 r. (sygn. akt III C 2468/02) oddalił powództwo i ustalił, że powódce nie służy prawo podmiotowe do przedmiotowego lokalu, gdyż skuteczność zawartej przez nią notarialnej umowy nabycia lokalu, zgodnie z art. 223 § 2 prawa spółdzielczego, obowiązującym w dacie zawarcia umowy, była uzależniona od przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Elżbieta Jurkowska wniosła apelację od powyższego wyroku, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez niesłuszne zastosowanie przepisu art. 223 § 2 prawa spółdzielczego sprzecznego z Konstytucją.

Sąd Apelacyjny oparł uzasadnienie pytania prawnego na następujących argumentach:

Zarówno w chwili zawarcia przez powódkę umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (15 listopada 2002 r.), jak i dokonania przez komornika zajęcia prawa do przedmiotowego lokalu (1 lipca i 4 listopada 2002 r.) obowiązywał przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego, uzależniający skuteczność nabycia tego prawa od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. W dniach 15 stycznia 2003 r. weszły w życie zmiany do ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które uchylili wskazany wyżej przepis, wprowadzając do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych analogiczne unormowanie w art. 17<sup>2</sup> ust. 2. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z 30 marca 2004 r. (sygn. K 32/03) uznał, że przepis art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Z dniem 15 kwietnia 2004 r. przepis ten stracił moc obowiązującą.

Stwierdzenie niekonstytucyjności art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie odnosi bezpośredniego skutku do poprzednio obowiązującego przepisu art. 223 § 2 prawa spółdzielczego. Z uwagi jednak na identyczną treść obu przepisów zachodzi wątpliwość co do zgodności art. 223 § 2 prawa spółdzielczego z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Sprzeczność kwestionowanego przepisu ze wskazanymi wzorcami wynika ze zróżnicowania ochrony przewidzianej dla prawa własności i dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przy braku istotnych różnic w treści ekonomicznej tych praw podmiotowych. Prawa te bowiem realizują ten sam typ interesu gospodarczego podmiotu uprawnionego. Formalna odmienność konstrukcyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prowadzi jednak do istotnych różnic w

zakresie dysponowania tym prawem, a w praktyce przesądza o jego wartości majątkowej i atrakcyjności rynkowej. Przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego narusza zatem wynikające z art. 64 Konstytucji prawo do nabywania praw majątkowych niezależnie od przynależności do określonej korporacji. Ograniczenie w zakresie skuteczności nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest przy tym konieczne ani nie pozostaje w związku z wartościami wymienionymi w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

2. Prokurator Generalny w piśmie z 21 października 2005 r. zajął stanowisko, że przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym do dnia 14 stycznia 2003 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Prokurator Generalny uznał, że ze względu na tożsamość treściową kwestionowanego w niniejszej sprawie przepisu art. 223 § 2 prawa spółdzielczego z przepisem art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – aktualność zachowuje zarówno ocena konstytucyjności, jak i argumentacja zawarta w uzasadnieniu wyroku TK z 30 marca 2004 r. (sygn. K 32/03).

3. Marszałek Sejmu w piśmie z 3 listopada 2005 r. przedstawił stanowisko, że kwestionowany przepis jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W uzasadnieniu przytoczył motywy, którymi kierował się Trybunał Konstytucyjny orzekając w sprawie o sygn. K 32/03.

4. Przewodniczący składu orzekającego zwrócił się w pismach z 23 czerwca 2005 r. o udzielenie informacji dotyczących praktyki kształtującej się na gruncie art. 223 § 2 kwestionowanej ustawy w zakresie przyjmowania czy też odmowy przyjęcia nabywcy własnościowego prawa do lokalu w poczet członków spółdzielni.

W odpowiedzi na powyższe pismo, Prezes Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w piśmie z 8 lipca 2005 r. poinformował, że w spółdzielniach mieszkaniowych zrzeszonych w związku nie są znane przypadki nieprawidłowości w zakresie przyjmowania czy też odmowy przyjęcia nabywcy własnościowego prawa do lokalu w poczet członków spółdzielni.

Również w odpowiedzi na wyżej wymienione pismo, pełnomocnik zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w piśmie z 4 lipca 2005 r. poinformował, że stosowanie przepisu art. 223 § 2 prawa spółdzielczego nie nastęczało żadnych problemów. „Mimo, iż wolnorynkowy obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu szacowany jest na około 60 tys. w skali roku, to do rzadkości należały przypadki odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni”.

## II

Na rozprawie 9 listopada 2005 r. przedstawiciele Prokuratora Generalnego oraz Sejmu podtrzymali stanowiska wyrażone w pismach procesowych.

## III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

### I. Zagadnienia wstępne.

1. W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy nie zachodzą przesłanki warunkujące umorzenie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, związane z

utrata mocy obowiązującej przez akt normatywny w zakwestionowanym zakresie (art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o TK). Kwestionowana w niniejszej sprawie regulacja art. 223 § 2 prawa spółdzielczego została bowiem uchylona z dniem 15 stycznia 2003 r., łącznie z innymi przepisami działu IV, przez art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058; dalej: ustawa zmieniająca).

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, nie można jednak uznać, że mamy w tym przypadku do czynienia z utratą mocy obowiązującej uchylonego formalnie przepisu, rozumianą jako brak możliwości zastosowania danej regulacji. Zgodnie z ukształtowanym orzecnictwem TK (por. wyrok z 5 stycznia 1998 r., sygn. P. 2/97, OTK ZU nr 1/1998, poz. 1; oraz postanowienie z 18 listopada 1998 r., sygn. SK 1/98, OTK ZU nr 7/1998, poz. 120) formalne uchycenie przepisu przez ustawodawcę, co miało niewątpliwie miejsce w niniejszej sprawie, nie może być jeszcze uznane za równoznaczne z utratą jego mocy obowiązującej dla oceny stanów prawnych, które miały miejsce w okresie poprzedzającym zmianę stanu prawnego. Jak wynika z akt sprawy, będącej podstawą przedstawienia przez sąd pytania prawnego, przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego może nadal nie tylko wpływać ale i kształtować sytuację prawną podmiotów, które dokonywały dyspozycji swym prawem majątkowym w okresie przed 15 stycznia 2003 r. (tj. datą wejścia w życie nowych regulacji). W niniejszej sprawie nie zachodzi więc konieczność dokonywania oceny zasadności rozpatrzenia sprawy na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o TK. Przepis ten odnosi się bowiem wyłącznie do sytuacji, w których w wyniku zmiany stanu prawnego nastąpiła definitywna utrata mocy obowiązującej regulacji podlegającej ocenie pod względem jej zgodności z Konstytucją. Nie ulega wątpliwości, że przedmiot sprawy wiąże się bezpośrednio z ochroną konstytucyjnych wolności i praw (zob. art. 39 ust. 3 ustawy o TK).

2. Rozważenia wymaga również kwestia, czy w przedmiotowej sprawie nie zachodzą inne przesłanki uzasadniające umorzenie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym. Kwestionowana w pytaniu prawnym regulacja, uzależniająca skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, była już bowiem – wprawdzie na gruncie innego przepisu – przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego. Ocena ta dotyczyła formalnie innego przepisu, a mianowicie art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 30 marca 2004 r., sygn. K 32/03, orzekł o niezgodności wskazanego przepisu z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji (OTK ZU nr 3/A/2004, poz. 22). Z uwagi na tożsamość merytoryczną przedmiotu kontroli, identyczny zakres zaskarżenia oraz pokrywające się wzorce kontroli konstytucyjności w niniejszej sprawie oraz w sprawie będącej przedmiotem wcześniejszego rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego ustalenia wymaga kwestia, czy nie zachodzi niedopuszczalność wydania orzeczenia (art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK).

Potrzeba sformułowania oceny co do kwestii, czy nie zachodzi niedopuszczalność lub zbędność wydania orzeczenia pojawia się bowiem m.in. wtedy, gdy zakwestionowany przepis prawny był już przedmiotem kontroli zgodności z Konstytucją. O niedopuszczalności wydania orzeczenia przesądza przede wszystkim wystąpienie ujemnej przesłanki procesowej w postaci powagi rzeczy osądzonej – *res iudicata* – a więc gdy zachodzi tożsamość zarówno podmiotowa, jak i przedmiotowa (por. postanowienie TK z 21 grudnia 1999 r., sygn. K. 29/98, OTK ZU nr 7/1999, poz. 172). W sprawie obecnie rozpoznawanej z całą pewnością, ze względu na brak tożsamości podmiotowej, nie można by przyjąć wystąpienia wskazanej negatywnej przesłanki procesowej. Brak podstaw do przyjęcia powagi rzeczy osądzonej nie oznacza jednak, że uprzednie rozpoznanie sprawy mającej za

przedmiot badanie konstytucyjności określonego przepisu z punktu widzenia tych samych zarzutów może być uznane za prawnie obojętne. W orzecznictwie TK przyjmuje się, że w takiej sytuacji musi być uwzględniona zasada *ne bis in idem*, wskazująca na zbędność orzekania ze względu na tożsamość przedmiotową sprawy z wcześniej zakończonym ostatecznie postępowaniem przed TK. Stwierdzenie tej tożsamości prowadzić musi również do umorzenia postępowania (por. postanowienie TK z 3 października 2001 r., sygn. SK 3/01, OTK ZU nr 7/2001, poz. 218).

Należy zatem rozważyć, czy w niniejszej sprawie nie zachodzi przesłanka *ne bis in idem* z uwagi na zapadłe rozstrzygnięcie o niekonstytucyjności tożsamej treściowo regulacji art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 69 ustawy o TK orzeczenia Trybunału mogą odnosić się do całego aktu normatywnego albo do poszczególnych jego przepisów. Oznacza to, że rozstrzygnięcie o konstytucyjności zakwestionowanej regulacji dotyczy bezpośrednio jednostki redakcyjnej, a więc przepisu lub przepisów, z których wyprowadzona została w drodze wykładni oceniana norma. Merytoryczne rozstrzygnięcie przez Trybunał Konstytucyjny problemu zgodności z Konstytucją zaskarżonej treści normatywnej, jest więc zawsze orzeczeniem o zgodności albo niezgodności z Konstytucją konkretnego, wskazanego we wniosku, pytaniu prawnym lub skardze konstytucyjnej, przepisu prawnego względnie całego aktu normatywnego. Nie odnosi się zatem i nie wywiera skutku w stosunku do innych przepisów prawnych zawartych w tym samym lub innym akcie normatywnym, których normatywna treść jest zbliżona lub wręcz tożsama z tą, która była bezpośrednio przedmiotem oceny, wyrażonej w sentencji wyroku. Trybunał Konstytucyjny orzekając, zgodnie z art. 66 ustawy o TK, jest bowiem związany granicami wniosku, pytania prawnego lub skargi.

Przy ocenie ewentualnej celowości prowadzenia postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym, nie można poza tym abstrahować od samego celu tego postępowania, którym jest przede wszystkim usunięcie z obowiązującego systemu prawa przepisów niekonstytucyjnych. Wyeliminowanie na skutek orzeczenia TK przepisu prawnego sprzecznego z Konstytucją nie wywiera jednak – co należy podkreślić – żadnego bezpośredniego skutku w stosunku do analogicznej regulacji, niebędącej wprost przedmiotem oceny Trybunału, a więc zarówno istniejącej już w systemie prawnym, jak i ponownie do niego wprowadzonej przez organy stanowiące prawo.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, nie zachodzi zatem w niniejszej sprawie przesłanka uzasadniająca umorzenie postępowania ze względu na jego zbędność. Zakwestionowany w pytaniu prawnym przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego nie można uznać za tożsamy z przedmiotem oceny zawartej przez TK w wyroku w sprawie K 32/03, a więc z przepisem art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo zbieżnej treści merytorycznej obu przepisów. Oceny tej nie może także zmienić występowanie w obu sprawach tych samych wzorców konstytucyjnych, w konsekwencji brak jest w niniejszym postępowaniu podstaw do uznania wystąpienia przesłanki *ne bis in idem*, uzasadniającej umorzenie postępowania przed TK.

Niezależnie jednak od rozważanej tu kwestii formalnej, należy uznać, że poprzednie rozstrzygnięcie TK zawarte w wyroku w sprawie K 32/03 musi być brane pod uwagę w swej warstwie merytorycznej jako podstawowy punkt odniesienia dla oceny formułowanej w niniejszej sprawie. Jedynie ustalenie, że kontekst normatywny, w którym występował kwestionowany przepis był na tyle odmienny, że mógłby wpływać na odmienną ocenę treści normatywnych w nim wyrażonych, uzasadniałby odstępianie od stanowiska TK zawartego we wcześniejszym rozstrzygnięciu. Podstawowy problem wymagający rozstrzygnięcia wiąże się więc z pytaniem o naturę i charakter prawny tzw.

spółdzielczego prawa własnościowego, na tle przepisów obowiązujących w okresie, w którym znajdował zastosowanie przepis kwestionowany w pytaniu prawnym.

3. Przystępując do merytorycznego rozważenia sprawy, należy stwierdzić, że problem konstytucyjny podniesiony w pytaniu prawnym spełnia przesłanki, o których mowa w art. 193 Konstytucji. Nie ulega wątpliwości, że rozstrzygnięcie kwestii przedstawionej Trybunałowi Konstytucyjnemu wpływa bezpośrednio na rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed sądem pytającym. Od oceny konstytucyjności kwestionowanego art. 223 § 2 prawa spółdzielczego zależy może przyszłe ustalenie sądu pytającego co do zasadności żądań formułowanych przez powoda domagającego się zwolnienia tzw. własnościowego lokalu spółdzielczego z egzekucji, ze względu na dokonane przezeń nabycie prawa do tego lokalu, mimo braku zgody władz spółdzielni na przyjęcie w poczet członków.

II. Kontekst normatywny kwestionowanej regulacji art. 223 § 2 prawa spółdzielczego.

Rozpatrywana sprawa dotyczy wielokrotnie ocenianej przez Trybunał Konstytucyjny instytucji tzw. własnościowych praw spółdzielczych.

Instytucja ta nie była znana prawu polskiemu obowiązującemu w okresie międzywojennym. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, na gruncie ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz. U. Nr 111, poz. 733 ze zm.), następowało w ramach typowych instytucji – jak uznalibyśmy to współcześnie – gospodarki wolnorynkowej, a więc stosunku najmu albo przez ustanowienie własności lokalu. Wydane dla potrzeb spółdzielczości mieszkaniowej rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 ze zm.) normowało bezpośrednio kwestię własności lokali.

Własnościowe prawo do lokalu zostało wprowadzone do polskiego porządku prawnego przez ustawę z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 ze zm.). Zastąpiło ono w budynkach spółdzielczych prawo własności lokalu, bowiem ustanowione wcześniej prawa zostały przymusowo przekształcone w prawa rzeczowe ograniczone. Sama instytucja własności lokali była bowiem w owym czasie traktowana jako realizacja hasła upowszechniania własności mającego być środkiem wymierzonym przeciwko komunizmowi (zob. *Historia państwa i prawa Polski 1918-1939, Część II*, red. F. Ryszka, Warszawa 1968, s. 185). Jak podkreślono w wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r., sygn. K 42/02: „W systemie prawnym państwa, w którym obowiązywała Konstytucja zapewniająca «szczególną opiekę i ochronę» dla «własności spółdzielczej jako własności społecznej» (art. 11 Konstytucji z 1952 r.) oraz nakazująca ograniczanie, wypieranie i likwidowanie własności prywatnej (...) (art. 3 i art. 12 Konstytucji z 1952 r.), nie mogło być miejsca dla instytucji własności lokalu w budynkach spółdzielczych” (OTK ZU nr 4/A/2005, poz. 38). Ustawa z 1961 r. przewidywała możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w trojaki sposób: w spółdzielniach mieszkaniowych w postaci niezbywalnego spółdzielczego prawa do lokalu o charakterze obligacyjnym (art. 144 ustawy), w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych – w postaci spółdzielczego prawa do lokalu będącego ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielni (art. 147) oraz w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych – własności domów jednorodzinnych wraz z działkami, na których zostały wzniesione (art. 157). Praw mających charakter ograniczonych praw rzeczowych ustawa nie określała jako „własnościowe”; określenie to było jednak powszechnie używane w praktyce. Co więcej, jak podkreślono w wyroku TK o sygn. K 42/02: „W tak ukształtowanym stanie prawnym spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu zaczęło być w odczuciu społecznym traktowane jako paliatyw własności lokalu, przede wszystkim dzięki wyposażeniu go w cechy zbywalności i dziedziczności, które – mimo poddania ich daleko idącym ograniczeniom ustawowym i pozaustawowym – czyniły to prawo bardziej atrakcyjnym od spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu”.

Własnościowe prawo do lokalu zostało ostatecznie pod tą właśnie nazwą wprowadzone w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.). Nie było ono jednak odmianą prawa własności – wbrew sugestii płynącej z nazwy – ale prawem rzeczowym ograniczonym, a więc prawem na rzeczy cudzej, na nieruchomości będącej własnością spółdzielni. Zgodnie ze zharmonizowanym z tymi zmianami art. 244 k.c. ograniczonymi prawami rzeczowymi było m.in. własnościowe prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach 90-tych pod wpływem zmian ustrojowych, gospodarczych i normatywnych, a także orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (zob. przede wszystkim wyrok TK z 25 lutego 1999 r., sygn. K. 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25, uznający za sprzeczny z Konstytucją wymóg dopełnienia określonych czynności, a przede wszystkim uzyskania przez spadkobierców członkostwa w spółdzielni, którego niespełnienie powodowało wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu) – instytucja własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej istotnie ewoluowała. W okresie tym konkurowały ze sobą różne koncepcje dotyczące nie tylko konstrukcji, ale i dalszych losów tej instytucji. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) wprowadziła nawet rozwiązanie, zgodnie z którym od czasu jej wejścia w życie niemożliwe było ustanawianie własnościowego prawa do lokalu. Ustawodawca nie zdecydował się jednak na przekształcenie z mocy ustawy istniejących praw w prawo odrębnej własności lokali ani na ich wykreślenie z katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Rozwiązanie to zostało zresztą zmienione ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, która w niemal identycznym kształcie przywróciła instytucję spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – „wprowadzając do pierwotnego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisy będące powtórzeniem odpowiednich przepisów prawa spółdzielczego z 1982 r., (wydanych [...] w odmiennym stanie konstytucyjnym)” (wyrok TK o sygn. K 42/02). W tym m.in. uchylony na mocy tej ustawy art. 223 § 2 prawa spółdzielczego, zastąpiono analogiczną regulacją zawartą w art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten na mocy wyroku TK o sygn. K 32/03, uznany został za niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

III. Ocena zgodności art. 223 § 2 prawa spółdzielczego z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Kwestionowany w pytaniu prawnym przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego uzależnia skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Jak wskazano wyżej zawiera zatem tożsamą merytorycznie regulację, jak uznany w wyroku TK o sygn. K 32/03, za niekonstytucyjny przepis art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pierwszym rzędzie należy zatem rozstrzygnąć, czy w niniejszej sprawie zachowują aktualność rozważania i ocena Trybunału Konstytucyjnego zawarte we wskazanym wyżej wyroku. Mamy bowiem do czynienia z regulacją, wprawdzie identyczną treściowo, ale ustanowioną w innym, wcześniejszym okresie i obowiązującą w nieco odmiennym kontekście normatywnym.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, znaczące dla rozstrzygnięcia tej kwestii jest ustalenie, że zakwestionowany przepis art. 223 § 2 prawa spółdzielczego ma zastosowanie do sytuacji prawnej podmiotów nabywających własnościowe prawo do lokalu w okresie

obowiązywania Konstytucji z 1997 r. Obecnie obowiązująca Konstytucja nie zawiera bowiem, w przeciwieństwie do Konstytucji z 1952 r., żadnego przepisu przewidującego szczególną ochronę i opiekę nad własnością spółdzielczą. Trybunał Konstytucyjny podtrzymuje w tym miejscu wyrażone już wcześniej stanowisko, że na gruncie obowiązującej Konstytucji ochrona własności i innych praw majątkowych przysługujących spółdzielni jest uzasadniona w takim tylko zakresie, w jakim przyczynia się do ochrony praw przysługujących członkom tej spółdzielni (wyrok TK z 29 maja 2001 r., sygn. K 5/01, OTK ZU nr 4/2001, poz. 87). Oznacza to, jak podkreślono w wyroku TK o sygn. K 42/02, „konieczność odróżnienia ochrony własności i innych praw majątkowych (...) spółdzielni mieszkaniowej w stosunkach zewnętrznych (przede wszystkim – przed ich naruszeniami ze strony państwa) i w stosunkach wewnętrznych (w relacji do członków spółdzielni). (...) Ukształtowanie praw i obowiązków członków spółdzielni jest zdeterminowane tym, że własność i inne prawa stanowiące mienie spółdzielni są z ekonomicznego punktu widzenia własnością grupową osób będących członkami tej spółdzielni”. Podmiotem praw związanych z tzw. własnością grupową jest oczywiście spółdzielnia jako osoba prawna. Nie zmienia to jednak faktu, że w ramach tzw. własności grupowej konieczne jest dostrzeżenie praw i interesów poszczególnych członków spółdzielni. Ochrona interesów związanych z własnościowym prawem do lokalu nie może być utożsamiana z ochroną samej instytucji własności spółdzielczej, ale dotyczy przede wszystkim prawa podmiotowego członka spółdzielni. Celem istnienia spółdzielni jest bowiem przede wszystkim zaspokajanie potrzeb jej członków. Obowiązująca Konstytucja nie preferuje przy tym, z całą pewnością, jak to miało miejsce przed zmianą ustrojowo-gospodarczą, spółdzielczej formy własności. Brak szczególnej ochrony konstytucyjnej dla własności spółdzielczej przemawia za koniecznością poszukiwania takich rozwiązań, które pozwolą na sensowne balansowanie interesów majątkowych zarówno spółdzielni, jak i poszczególnych jej członków.

Nie można także tracić z pola widzenia faktu, że przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego zawartej w wyroku o sygn. K 32/03, były przepisy normujące instytucję spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na mocy ustawy nowelizującej z 2002 r., a więc ustawy, która jednocześnie uchyliła stosowne przepisy prawa spółdzielczego, regulujące instytucję własnościowego prawa do lokalu (w tym kwestionowany w niniejszej sprawie art. 223 § 2). Jak wskazano wyżej „nowa” instytucja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została ukształtowana niemalże identycznie, jak miało to miejsce na gruncie uchylonych przepisów prawa spółdzielczego. Pozornie nie były to instytucje tożsame, w rzeczywistości jednak podstawowa różnica sprowadzała się do odmiennej nieco nazwy. Trybunał Konstytucyjny w wyroku o sygn. K 32/03, uznał jednoznacznie, że mimo tej odmienności „w istocie chodzi o takie samo prawo podmiotowe, jak istniejące poprzednio własnościowe spółdzielcze prawo do lokali”. Przemawiała za tym, zdaniem Trybunału, konieczność stosowania nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do istniejących praw spółdzielczych, a także przede wszystkim zasadniczo identyczna treść istniejącego prawa podmiotowego. Jak wskazano wyżej, własnościowe prawo do lokalu ukształtowane na gruncie prawa spółdzielczego jako ograniczone prawo rzeczowe, zbywalne i przechodzące na spadkobierców, mimo formalnej odmienności, ze względu na swą treść i funkcję zbliżało się na tyle do prawa własności, że w istocie stanowiło prawo *quasi* własnościowe – swoistą atrapę, substytut odrębnej własności.

Zważywszy powyższe okoliczności należy uznać, że w niniejszej sprawie zachowuje aktualność stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku TK o sygn. K 32/03.

Zarówno art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i kwestionowany w niniejszej sprawie art. 223 § 2 prawa spółdzielczego przesądza charakter prawa do lokalu, uzależniając skuteczności jego nabycia, od uzyskania członkostwa w



spółdzielni. Własnościowe prawo do lokalu (czy też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) ma zatem charakter prawa związanego – nie może powstać ani zostać skutecznie przeniesione bez uzyskania członkostwa w spółdzielni. Co więcej, konieczność przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest swoistym *conditio iuris* nabycia tego prawa. Nabycie własnościowego prawa do lokalu jest bowiem uzależnione od przewidzianego wyrażnie przepisem prawa – zdarzenia przyszłego i przedmiotowo niepewnego, jakim jest wyrażenie przez spółdzielnię zgody na przyjęcie nabywcy w poczet jej członków. Do czasu uzyskania powyższej zgody nabywcy nie przysługuje jeszcze własnościowe prawo do lokalu. Uzależnienie nabycia od zgody spółdzielni tworzy swoisty stan zawieszenia zarówno w stosunku do zbywcy, jak i nabywcy tego prawa. Sytuacja prawna nabywcy w tym okresie zbliżona jest do tzw. ekspektatywy prawa, ma on bowiem w pełni uzasadnione oczekiwanie ostatecznego nabycia prawa. Brak zgody spółdzielni przesądza jednak jednoznacznie o nieskuteczności zbycia, a tym samym i nabycia własnościowego prawa do lokalu.

Kwestionowany przepis jest oczywiście konsekwencją założenia, że własnościowe prawo do lokalu jest prawem związanym z członkostwem w spółdzielni. Jak podkreślono w wyroku TK o sygn. K 32/03, „zasada związania ograniczonego prawa rzeczowego z członkostwem nie stanowi rozwiązania koniecznego «dla realizacji głównego celu działania spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków»”. Ograniczenie skuteczności zbycia, a więc również nabycia własnościowego prawa do lokalu nie jest konieczne i nie pozostaje w związku z wartościami wymienionymi w art. 31 ust. 3 Konstytucji, w szczególności ochroną praw i wolności innych osób, w tym praw spółdzielni. Tym bardziej, że przewidziane w przepisie art. 223 § 2 prawa spółdzielczego uzależnienie skuteczności zbycia własnościowego prawa do lokalu od zgody spółdzielni, tworzy swoisty warunek prawny nabycia tego prawa. Zgoda spółdzielni decyduje zatem o ostatecznym przeniesieniu własnościowego prawa do lokalu ze zbywcy na nabywcę. Odmowa jej wyrażenia niweczy skuteczność dokonanej czynności zbycia. Ograniczone prawo rzeczowe, które z założenia konstrukcyjnego miało być w pełni prawem zbywalnym, zmienia w istocie swój charakter i staje się prawem zbywalnym tylko i wyłącznie pod warunkiem, że inny podmiot, w tym wypadku spółdzielnia, wyrazi na to zgodę. Sam przepis statuujący taki wymóg nie precyzuje przy tym żadnych kryteriów pozwalających na ewentualną odmowę. Zarówno zgoda, jak i jej brak zależy więc od swobodnego ukształtowania podstaw takich decyzji organów spółdzielni w postanowieniach statutu. Ogólna i kategorycznie sformułowana przesłanka skuteczności nabycia prawa własnościowego przyjęta w prawie spółdzielczym nie pozwala w konsekwencji na rozsądne zrównoważenie interesów spółdzielni i jej członków. Zbywalność własnościowego prawa do lokalu, stanowiącego dla wielu osób najważniejszy składnik posiadanego majątku, nie może być ograniczona jedynie z uwagi na bliżej nieokreślony interes spółdzielni. Na tle ocenianego stanu prawnego brak jest przekonujących argumentów, które mogłyby przemawiać za przyjętym rozwiązaniem. W pełni pozostają aktualne argumenty w tej kwestii podniesione w uzasadnieniu wyroku o sygn. K 32/03. Wypada jednak jeszcze rozważyć dodatkowe elementy.

Wśród argumentów podnoszonych niekiedy przez orędowników utrzymania koncepcji ścisłego związania członkostwa spółdzielni z prawem własnościowym wskazuje się po pierwsze na to, że członkostwo jest formą wynikającą z istoty założeń, na których oparte jest funkcjonowanie spółdzielni. W ten bowiem sposób dochodzi do uczestniczenia wszystkich beneficjentów własności spółdzielczej w podejmowaniu wspólnych decyzji, wspólnym zarządzaniu, w określaniu sposobu realizacji wspólnych celów. Z idei takiej kooperacji wyrosła, jak się wskazuje, koncepcja i założenia ruchu spółdzielczego. Wspólne dążenia ludzi związanych wspólnym interesem w osiągnięciu określonych celów

uzasadniają zapewnienie wpływu wszystkim członkom spółdzielni, za pośrednictwem jej organów, na przyjęcia nowych osób w poczet członków spółdzielni.

Nie kwestionując wartości, jaką jest kooperacja i wspólne dążenia ludzi tworzących spółdzielnie, trzeba jednocześnie dostrzec nieadekwatność, a przede wszystkim nieskuteczność instrumentu prawnego zawartego w kwestionowanym przepisie w stosunku do wskazanych wyżej celów.

Po pierwsze, fakt że pewna liczba dysponentów prawa własnościowego nie jest związana członkostwem spółdzielni w niczym nie ogranicza możliwości współdecydowania o wspólnej własności i formach kooperacji przez pozostałych członków spółdzielni. To spółdzielnia pozostaje wszak właścicielem wspólnej nieruchomości i w tym zakresie, jedynie ci, którzy będąc dysponentami prawa spółdzielczego, a jednocześnie członkami spółdzielni mogą aktywnie wpływać na podejmowane decyzje.

Po drugie, brak koniecznego związania prawa własnościowego z członkostwem nie oznacza, że członkostwo ma być w takich wypadkach wykluczone czy niemożliwe. Oczywiście, decyzja o wejściu w stosunek członkostwa pozostaje w takiej sytuacji uzależniona przede wszystkim od beneficjenta prawa własnościowego. W istocie rzeczy kooperacja i realizacja wspólnych dążeń mogą być urzeczywistniane jedynie wtedy, kiedy opierają się na autentycznym, dobrowolnym uczestnictwie osób. Ci więc, spośród dysponujących lokalem własnościowym, którzy będą wyrażali zamiar włączenia się do wspólnych działań mają otwartą nadal drogę do nabycia członkostwa. Ci zaś, którzy chcą się z takiej kooperacji wyłączyć, muszą respektować decyzje podejmowane – co do wspólnych interesów, przez innych. Będzie to więc swoisty „koszt” ponoszony przez osoby preferujące zachowanie zewnętrznego statusu w stosunku do spółdzielni, w niczym jednak nie umniejszający możliwości oddziaływania na sprawy całej spółdzielni przez pozostałych członków.

Po trzecie, na nieporozumieniu oparte jest założenie, że kwestionowane rozwiązanie, jak i uznany za niezgodny z Konstytucją przepis art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapewniały pełną homogeniczność sytuacji prawnej wszystkich podmiotów – beneficjentów praw do lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości spółdzielczej. Tak oczywiście nie jest i nie było, zważywszy na coraz liczniejszą grupę osób, które dysponują w obrębie tych samych budynków spółdzielczych odrębną własnością do lokalu, a także tych, wobec których wymaganie członkostwa do nabycia prawa nie jest konieczne (spadkobiercy uprawnionego z tytułu prawa własnościowego). Tymczasem to owa homogeniczność sytuacji prawnej, określanej przez stosunek członkostwa, miała być ważnym argumentem na rzecz tezy, że w inny sposób (a więc poza ramami stosunku członkostwa) kooperacja wszystkich uprawnionych do lokalu pozostaje niemożliwa, a tym samym zakwestionowana jest możliwość osiągnięcia wspólnego celu. Jeszcze raz należy więc powtórzyć, że członkostwo wszystkich uprawnionych do lokali spółdzielczych nie pozostaje warunkiem istnienia takiej kooperacji w obrębie spółdzielni, o czym świadczy dobrze przykład tych spółdzielni, w których występuje daleko idące zróżnicowanie sytuacji prawnej osób uprawnionych do lokali. Współdziałanie w zakresie zarządzania wspólną nieruchomością pomiędzy spółdzielnią oraz osobami, które dysponują odrębnym prawem własności musi oczywiście uwzględniać ogólne reguły prawa powszechnego.

Po czwarte, zupełnym nieporozumieniem jest powoływanie się na argument związany z tzw. bezpieczeństwem obrotu, uzasadniający jakoby utrzymanie wymogu zgody spółdzielni na ostateczne nabycie własnościowego prawa do lokalu. Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu cywilnoprawnego oraz ochrony tzw. osób trzecich nie należy z całą pewnością do celów spółdzielni mieszkaniowych. Zgoda spółdzielni na przyjęcie nabywcy w poczet jej członków nie może zatem pełnić roli instrumentu, gwarantującego

bezpieczeństwo obrotu i ochronę osób trzecich, w tym ewentualnych wierzycieli zbywcy własnościowego prawa do lokalu. Ochronę interesów prawnych wierzycieli zapewniają służące ku temu instytucje prawa cywilnego, takie jak hipoteka, czy skarga pauliańska.

Na marginesie nasuwa się tu refleksja, że koncepcja związania członkostwa z prawem własnościowym do lokalu jest szczególnie trudna do obrony i racjonalizacji w warunkach, które są typowe dla ogromnej większości spółdzielni mieszkaniowych, a charakteryzujących się istnieniem często wielotysięcznej (w wielkich miastach nawet kilkudziesięcotysięcznej) rzeszy osób zajmujących lokale spółdzielcze. W takich warunkach odwoływanie się do wspólnych preferencji i oczekiwań członków spółdzielni musi mieć z natury rzeczy charakter czysto pozorny, a przede wszystkim całkowicie niemożliwy do realizacji. Spółdzielnie te, o czym należy pamiętać, powstawały nie jako wyraz autentycznych dążeń ludzi do współdziałania i osiągnięcia wspólnych celów, ale jako *de facto* forma administrowania przez państwo zasobami mieszkaniowymi. Związanie prawa do lokalu z członkostwem było w istocie rzeczy w tamtych warunkach instrumentem realizacji prerogatyw biurokracji państwa, przybierającej postać swoistej „nomenklatury spółdzielczej”, zawiadującej zasobami mieszkaniowymi w sposób arbitralny i niepodlegający kontroli. Petryfikowanie tych anachronicznych rozwiązań w warunkach współczesnych, w których istnieje zasadnicze zróżnicowanie sytuacji prawnej osób nabywających lokale, bez porównania większa mobilność ludzi oraz autentyczny rynek mieszkaniowy, staje się więc tym bardziej niezrozumiałe.

Realizacja wspólnych celów, oczekiwań i preferencji podzielanych przez większość osób tworzących spółdzielnię jest możliwa do osiągnięcia w warunkach małych grup społecznych, dobierających się np. według kryteriów środowiskowych czy zawodowych. W takich małych strukturach organizacyjnych jest oczywiście miejsce na urzeczywistnienie podejmowanych wspólnie działań, a kooperacja wynikająca ze związków personalnych stanowić może istotny dla takiego środowiska czynnik integrujący. Może więc być rzeczywiście w takich wypadkach pożądane – z punktu widzenia wspólnego interesu całej grupy – zapewnienie pewnej kontroli nad dokonującymi się zmianami osobowymi w ramach spółdzielni. Nie jest jednak w tym celu konieczne zasadnicze ograniczenie treści prawa do lokalu, poprzez znaczące zawężenie swobody dysponowania nim (co musi prowadzić do dysfunkcjonalności samej konstrukcji prawnej). Istnieją bowiem w systemie prawnym instrumenty pozwalające na osiągnięcie wskazanego celu bez ingerowania w treść samego prawa podmiotowego. Taki charakter mogłyby mieć np. umowy dochodzące do skutku pomiędzy osobami tworzącymi spółdzielnię, zawierające zobowiązania każdego z członków spółdzielni do respektowania określonych wymagań odnoszących się do przyszłych nabywców prawa do lokalu, przy dokonywaniu czynności zbycia tego prawa. Zobowiązanie tego typu nie ograniczałoby treści prawa podmiotowego, a w szczególności nie ograniczałoby swobody rozporządzania nim (umowne wyłączenie lub ograniczenie możliwości rozporządzania prawem zbywalnym jest nieważne w świetle art. 57 § 1 k.c.), natomiast jego naruszenie mogłoby wywoływać odpowiedzialność odszkodowawczą podmiotu, który nie respektował ustalonych wspólnie reguł postępowania zwiazanego ze zbyciem prawa. Oczywiście porozumienia tego typu mają sens wyłącznie w odniesieniu do małych struktur spółdzielczych, ale też jednocześnie wypada zauważyć, że z kolei w innych, a więc dużych strukturach, tworzenie swoistych kryteriów selekcji potencjalnych kandydatów do nabycia prawa do lokalu (ze względu na wspólnotę celów, preferencji czy styl życia) i posługiwanie się w tym celu drastycznym instrumentem, jakim jest konieczność uzyskiwania zgody spółdzielni na członkostwo nabywcy, nie miałyby również żadnego racjonalnego uzasadnienia.

W niniejszej sprawie Trybunał Konstytucyjny podziela zatem stanowisko zawarte w wyroku o sygn. K 32/03, co do sprzeczności analizowanej regulacji z art. 64 ust. 1

Konstytucji. „Ograniczenie w «dostępności» konstytucyjnie gwarantowanych praw podmiotowych nie może być pozostawione pełnej swobodzie ustawodawcy, lecz powinno być uzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi”. Przyjęta w kwestionowanym przepisie formuła uzależniająca skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu od arbitralnej decyzji spółdzielni, podejmowanej w oparciu o bliżej niesprecyzowane prawnie kryteria, nie pozwala na rozsądne wyważenie interesów spółdzielni i jej członków. Ponadto rozwiązanie przewidziane w przepisie art. 223 § 2 prawa spółdzielczego – ograniczenie zbywalności prawa – należy postrzegać jako środek zbyt drastyczny, a przy tym niekonieczny ze względu na istnienie innych instrumentów prawnych z całą pewnością mniej dolegliwych i umożliwiających jednocześnie uwzględnienie interesów spółdzielni i jej członków.

W przedmiotowej sprawie aktualność zachowują także wywody Trybunału Konstytucyjnego dotyczące podobieństw własnościowego prawa do lokalu do odrębnej własności lokalu. Własnościowego prawa do lokalu z formalnego punktu widzenia nie można oczywiście utożsamić z własnością lokalu. Pierwsze jest bowiem nadal tylko i wyłącznie ograniczonym prawem rzeczowym, a więc prawem na rzeczy cudzej. Z ekonomicznego punktu widzenia, po zmianach ustrojowo-gospodarczych i normatywnych lat 90-tych, prawo to w istocie swej zbliżyło się na tyle do własności, że różnice dotyczą w zasadzie tylko konstrukcji normatywnej. Jak słusznie zauważył Trybunał w sprawie o sygn. K 32/03: „Niedopuszczalne jest wprowadzanie przez ustawodawcę rozwiązań prowadzących do sytuacji, w której trudno wskazać jakiegokolwiek istotne różnice w treści prawa podmiotowego między własnością a innymi prawami majątkowymi przy jednoczesnym zróżnicowaniu ich ochrony. Oznacza to bowiem różnicowanie zakresu prawnej ochrony praw o niemal identycznej treści ekonomicznej i realizujących ten sam typ interesu gospodarczego podmiotu uprawnionego. Formalna odmiennosc konstrukcyjna wprowadzona przez ustawodawcę prowadzi natomiast do istotnych różnic w zakresie swobody dysponowania prawem majątkowym. (...) Mimo daleko idących podobieństw między własnością a spółdzielczym prawem do lokalu, w przypadku tego ostatniego ustawodawca wprowadza pewne rozwiązania, które stawiają uprawnionych w ekonomicznie nierównej, niekorzystnej pozycji w porównaniu z uprawnionymi z tytułu prawa własności. Taka niekorzystna sytuacja uprawnionych związana jest ściśle z ich przynależnością do spółdzielni mieszkaniowej”.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, niezgodność przepisu art. 223 § 2 prawa spółdzielczego, podobnie jak ocenianej uprzednio przez TK regulacji przepisu art. 17<sup>2</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z art. 64 Konstytucji wiąże się z nierównym traktowaniem praw podmiotowych, formalnie odmiennych, ale zbliżonych pod względem treści i znaczenia ekonomicznego. Podstawą oceny konstytucyjności kwestionowanej regulacji jest oczywiście przede wszystkim, wskazany w pytaniu prawnym, art. 64 ust. 1 Konstytucji stanowiący, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Dochowania konstytucyjnych gwarancji ochrony własności i innych praw majątkowych, o których mowa w ust. 1 art. 64 Konstytucji, nie można jednak ocenić w oderwaniu od przesłanek wskazanych w pozostałych ustępach tego przepisu, a więc kryterium zawartego w ust. 2 art. 64 Konstytucji.

Nie oznacza to, jak podkreślił Trybunał w wyroku o sygn. K 32/03, „że w systemie prawnym w ogóle nie mogą funkcjonować instytucje o podobnych celach czy służących realizacji tych samych interesów”. Ustawodawca ma oczywiście dużą swobodę w kreowaniu praw podmiotowych nawet do siebie podobnych. Powinien je jednak odróżniać przedmiot, szczególny cel gospodarczy i odmienna funkcja. „Takimi szczególnymi motywami mogą być istotne w porównaniu z możliwymi na gruncie *legis latae* udogodnienia dla beneficjentów praw, wyrażające się np. ułatwieniem możliwości

gospodarczej eksploatacji rzeczy, stworzeniem atrakcyjnych możliwości kredytowania celów mieszkaniowych lub gospodarczych, wprowadzaniem mechanizmów ulg w zakresie uzyskiwania kredytów bądź łatwiejszym zaspokajaniu celów mieszkaniowych poprzez budowę domów mieszkaniowych. Ten ostatni cel miał przyświecać rozwojowi spółdzielczości mieszkaniowej, na co wskazują doświadczenia okresu międzywojennego” (por. A. Mączyński, *Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2002, z. 1, s. 84-85).

#### IV. Uwagi końcowe.

Powyższy wyrok nie oznacza, że Trybunał Konstytucyjny wyklucza co do zasady możliwość wykreowania prawa podmiotowego jako związanego z członkostwem w spółdzielni. Treść i wartość takiego prawa musi się jednak, nie tylko z punktu widzenia formalnego, ale również ekonomicznego, istotnie różnić od prawa własności. Niekonstytucyjne są zatem jedynie unormowania w tym zakresie w ich dotychczasowym kształcie, w szczególności po wejściu w życie Konstytucji z 1997 r. i zmianach normatywnych oraz ustrojowo-gospodarczych związanych z przemianami lat 90-tych.

Z tych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.