

K 36/12

**Komunikat prasowy po rozprawie dotyczącej zasad rozliczenia zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

**Upoważnienie spółdzielni mieszkaniowej do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z konstytucją.**

27 czerwca 2013 r. o godz. 8.30 Trybunał Konstytucyjny rozpoznał wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich dotyczący **zasad rozliczenia zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, **jest niezgodny** z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 konstytucji.

Przedmiotem kontroli w tej sprawie był art. 8 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, następującej treści: "W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności (.) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego (.) określają postanowienia statutu". Rzecznik kwestionował to, że art. 8 pkt 3 upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczania zwrotu wkładu mieszkaniowego, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu. Jako wzorce kontroli wskazał art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 konstytucji.

Problematyka zwrotu należności z tytułu wkładu mieszkaniowego do 30 lipca 2007 r. była uregulowana w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wprowadzał zasadę zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu. Od 1 sierpnia 2007 r. obowiązują nowe przepisy. Zgodnie z nimi w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Procedura ta nie jest stosowana w sytuacjach opisanych w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pierwsza sytuacja dotyczy wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego małżonkom w wyniku niedopełnienia przez nich ustawowych wymogów po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa. Druga sytuacja dotyczy niedopełnienia ustawowych wymogów przez małżonka po śmierci współmałżonka, któremu przysługiwało prawo do lokalu spółdzielczego. W takiej sytuacji ustawa dopuszcza możliwość zgłoszenia przez małżonka zmarłego, dzieci lub inne osoby bliskie roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa. Jeżeli osoby uprawnione zrealizują powyższe roszczenia, wówczas spółdzielnia będzie musiała rozliczyć się z wkładu mieszkaniowego z osobą, której przysługiwało prawo spółdzielcze albo z jej spadkobiercami. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w żaden sposób nie określa jednak zasad tego rodzaju rozliczeń. Nie określa również sposobu ustalania wartości wkładu, który ma obowiązek wnieść osoba bliska lub małżonek zmarłego współuprawnionego do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nabywający to prawo w wyniku realizacji roszczeń z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy. Brak regulacji ustawowej w tym zakresie prowadzi do wniosku, że jest to materia przekazana do unormowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 8 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W niniejszej sprawie **podstawowe znaczenie miało rozstrzygnięcie, czy przekazanie tego rodzaju materii do uregulowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej było konstytucyjnie dopuszczalne.** TK udzielił odpowiedzi negatywnej z następujących powodów.

**Prawo do wkładu mieszkaniowego jest innym prawem majątkowym, któremu należy zapewnić ochronę zgodnie z art. 64 ust. 1 konstytucji. Tego rodzaju ochrony nie gwarantuje uregulowanie w statucie spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, z osobą, która wkład wniosła lub jej osobami bliskimi. Kwestia ta powinna zostać uregulowana w ustawie z uwagi na to, że dotyczy prawa konstytucyjnie chronionego.**

Brak ustawowej regulacji zasad rozliczania wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu oznacza przyzwolenie na faktyczne ustalenie przez spółdzielnię mieszkaniową treści prawa do wkładu mieszkaniowego i sposobu jego realizacji. Osoby nie będące członkami spółdzielni nie mają bowiem wpływu na treść statutu. To zaś oznacza, że **art. 8 pkt 3 ustawy narusza art. 2 konstytucji.**

**Umowny charakter statutu wyklucza możliwość kształtowania w jego treści rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego spółdzielni z osobami, nie będącymi stroną tej umowy, tj. z byłymi członkami, których spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło oraz z ich spadkobiercami.** Osoby takie nie mają bowiem żadnego wpływu na treść statutu, nie mogą uczestniczyć w procesie jego uchwalania, ani zaskarżyć jego postanowień do sądu. Nie można więc uznać, że uregulowanie w statucie spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego gwarantuje im wystarczającą ochronę prawa do tego wkładu.

**Przekazanie do uregulowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej całości problematyki związanej z rozliczaniem wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu narusza zasadę poprawnej legislacji.** Skoro prawo do wkładu mieszkaniowego jest prawem majątkowym, to uregulowanie jego zakresu podmiotowego i przedmiotowego, w tym zasad zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego, powinno nastąpić w ustawie.

Mając powyższe na uwadze, Trybunał stwierdził, że **art. 8 pkt 3 ustawy nie gwarantuje wystarczającej ochrony prawu do wkładu mieszkaniowego,** a tym samym w kwestionowanym zakresie jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 konstytucji. **W następstwie niniejszego wyroku zachodzi konieczność uregulowania tych właśnie zasad w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Rozprawie przewodniczył sędzia TK Zbigniew Cieślak, sprawozdawcą był sędzia TK Marek Kotlinowski.

**Wyrok jest ostateczny, a jego [sentencja](#) podlega ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw.**

**Komunikat prasowy przed rozprawą dotyczącą zasad rozliczenia zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

**27 czerwca 2013 r. o godz. 8.30 Trybunał Konstytucyjny rozpozna wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich dotyczący zasad rozliczenia zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

Trybunał Konstytucyjny orzeknie w sprawie zgodności art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim przepis ten upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacji gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 konstytucji.

Kwestionowany przepis przekazuje do określenia w postanowieniach statutu spółdzielni mieszkaniowej sprawy nieuregulowane w tej ustawie, w tym dotyczące w szczególności wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego.

Wnioskodawca wskazuje, że statut spółdzielni mieszkaniowej jest aktem, który z zasady może regulować tylko stosunki pomiędzy spółdzielnią a jej członkami. Postanowienia statutu, które określają zasady waloryzacji kwot z tytułu wkładów mieszkaniowych zwracanych osobom uprawnionym, powinny zatem dotyczyć jedynie członków spółdzielni. Tymczasem, ze względu na brak w tym zakresie przepisów ustawowych, statuty spółdzielni mieszkaniowych kształtują również zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych z osobami uprawnionymi, które nie są członkami spółdzielni. Prowadzi to do arbitralnego unormowania sytuacji prawnej osób, które nie będąc członkami spółdzielni nie mają żadnego wpływu na treść uchwalonego statutu ani nie mogą zakwestionować jego postanowień na drodze sądowej. Takie rozwiązanie narusza zasady: demokratycznego państwa prawnego oraz poprawnej legislacji.

Kwestionowana regulacja godzi również, w ocenie wnioskodawcy, w zasadę sprawiedliwości społecznej, ponieważ postanowienia statutów spółdzielni nie będących źródłem powszechnie obowiązującego prawa, w zakresie wysokości wkładu mieszkaniowego, są niekorzystne z perspektywy osób uprawnionych, określonych w art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego ma charakter majątkowy, gdyż dotyczy określonej kwoty pieniężnej. W kwestionowanym przepisie ustawodawca nie wywiązał się z obowiązku stanowienia prawa w sposób gwarantujący należytą ochronę temu prawu majątkowemu, co narusza konstytucję - podkreśla wnioskodawca.

Rozprawie będzie przewodniczył sędzia TK Zbigniew Cieślak, sprawozdawcą będzie sędzia TK Marek Kotlinowski.

Ostatnia zmiana: 06/27/2013 13:55

Sygn. akt K 36/12

W Y R O K

w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, dnia 27 czerwca 2013 r.

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Zbigniew Cieślak - przewodniczący  
Marek Kotlinowski - sprawozdawca  
Leon Kieres  
Stanisław Rymar  
Marek Zubik,

protokolant: Grażyna Szałygo,

po rozpoznaniu, z udziałem wnioskodawcy oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013 r., wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich o zbadanie zgodności:

art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) w zakresie, w jakim przepis ten upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji,

o r z e k a:

Art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz. 1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373, z 2011 r. Nr 201, poz. 1180 oraz z 2012 r. poz. 201, 888 i 989) w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

*Zbigniew Cieślak*

*Marek Kotlinowski*

*Leon Kieres*

*Stanisław Rymar*

*Marek Zubik*