

Warszawa, dn. 27. 06. 2001 r.

Opinia prawna
w sprawie skargi konstytucyjnej p. E. O. – sygn. akt SK. 19/01.

W skardze konstytucyjnej pana E. O. z dn. 27. 12. 2000 r. zakwestionowana została zgodność art. 210 par. 3 i art. 227 par. 2 ustawy z dn. 16. 09. 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 1995 r., poz. 288 ze zm.) z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Skarżący podnosi, że uzyskał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wpisane do księgi wieczystej, co w istocie stanowi prawo zbliżone do prawa własności i przez to powinno być chronione art. 64 Konstytucji RP. Następnie w wyniku ustania członkostwa orzeczona została eksmisja z zajmowanego lokalu. Zdaniem skarżącego łączenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni narusza art. 64 Konstytucji. Powoduje to możliwość orzeczenia eksmisji z własnego mieszkania.

Jak wynika z akt sprawy, w oparciu o art. 210 par. 3 i 227 par. 2 Prawa spółdzielczego Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dn. 19. 04. 2000 r. nakazał małżonkom I. i E. O. opróżnienie i wydanie Międzyzakładowej Spółdzielni Lokatorsko - Własnościowej „Elmecik” w Białymstoku lokalu mieszkalnego nr 13 położonego przy ul Pułaskiego 13 w Białymstoku. Ponadto Sąd pierwszej instancji nie przyznał pozwany prawa do lokalu socjalnego, gdyż art. 210 par. 3 prawa spółdzielczego pozwala na przyznanie tegoż prawa jedynie osobie, która posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Powodem orzeczenia eksmisji był fakt wykluczenia z grona członków spółdzielni I. O. co spowodowało wygaśnięcie przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dn. 3. 10. 2000 r.

Odnosząc się do zarzutu zawartego w skardze konstytucyjnej dotyczącego niezgodności art. 227 par. 2 Prawa spółdzielczego z art. 64 Konstytucji RP należy stwierdzić, że nie wydaje się on zasadny.

Wnioskodawca, jako konstytucyjny wzorzec odniesienia do badania zakwestionowanych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze podał art. 64 konstytucji. Art. 64 w ust. 1 przyznaje każdemu „prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia” a w ust. 2 wskazuje na podmiotową równość ochrony tych praw. Natomiast z art. 64 ust. 3 wynika, że dopuszczalne jest tylko ustawowe ograniczenie własności, o ile nie narusza jego istoty.

W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego własność jako podstawowa forma korzystania z rzeczy jest prawem najpełniejszym, ale nie nieograniczonym. Ograniczenia własności są dopuszczalne z zachowaniem warunków przewidzianych w konstytucji. Natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest z założenia prawem o ograniczonej, określonej przez ustawę treści - węższej niż treść prawa własności. Zatem ze względu na naturę tego prawa mogą być formułowane odmienności w zakresie jego ochrony .

Zgodnie z art. 244 par. 1 k. c. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zostało zaliczone przez ustawodawcę do ograniczonych praw rzeczowych. W literaturze prawa cywilnego często nazywa się prawa rzeczowe ograniczone prawami na rzeczy cudzej. Oznacza to, że prawa te służą wykonywaniu uprawnień przysługujących podmiotowi prawa cywilnego względem rzeczy będącej własnością innej osoby.

Właścicielem majątku spółdzielni - w tym również budynku, w którym znajdują się wszystkie lokale - w sensie cywilnoprawnym jest spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna a nie członkowie spółdzielni. Własnościowe prawo do lokalu istnieje więc jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielni. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu staje się prawem rzeczowym ex lege z chwilą przydziału członkowi spółdzielni lokalu (art. 213 par. 3 pr. spółdz.) niezależnie od wpisu do księgi wieczystej.

Członkowi spółdzielni przysługuje szereg uprawnień składających się na treść tego prawa. Należą do nich - prawo do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, poczynając od chwili doręczenia przydziału (art. 213 par. 1 i 3 pr.

spółdz.) oraz do zbycia tego prawa. Ponadto jak wynika z przepisów prawa spółdzielczego jest ono dziedziczne, podlega egzekucji za długi członka i może służyć do hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych.

Specyfika tego prawa polega jednak na tym, że jest ono ściśle związane z członkostwem w spółdzielni. Jedną z cech tej specyfiki jest dobrowolne poddanie się regułom ustawowym i statutowym, obowiązującym członków spółdzielni, w tym rezygnacja z wykorzystywania własnych uprawnień na rzecz spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo względne ma zatem inny charakter niż prawo własności, chociaż tak jak i ono podlega ochronie przewidzianej w art. 64 konstytucji. Przede wszystkim w jakimś momencie może ustać, wygasnąć. Ustanie członkostwa może nastąpić wskutek wykluczenia lub wykreślenia ze spółdzielni.

Przyczyny usunięcia ze spółdzielni polegają najogólniej na niewykonywaniu lub nienależytym wykonywaniu przez członka obowiązków wynikających ze stosunku członkostwa. Art. 24 Prawa spółdzielczego konstruuje owe przyczyny w sposób ramowy. Statut może je określić bliżej. Najczęściej wchodzi w grę takie przyczyny jak:

- świadome działanie na szkodę spółdzielni,
- poważne wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego,
- uporczywe naruszanie przepisów statutu,
- niewykonywanie swoich zobowiązań wobec spółdzielni.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz spółdzielni powstaje roszczenie o wydanie lokalu, a więc domaganie się eksmisji byłego członka spółdzielni wraz ze wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi. Członek spółdzielni może natomiast domagać się zwrotu należności z tytułu wkładu (art. 229). Ponadto zgodnie z art. 227 par. 1 był członek spółdzielni ma prawo w terminie sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa zbyć własnościowe prawo do lokalu.

Analizując przepisy Prawa spółdzielczego należy pamiętać, że przynależność do spółdzielni jest dobrowolna. Osoba, która decyduje się na członkostwo w spółdzielni powinna być świadoma tego, iż oprócz praw przysługujących jej z tytułu członkostwa ma ona również obowiązki względem spółdzielni do których należy m. in. wniesienie wkładu budowlanego, uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, przestrzeganie zasad współżycia społecznego, przepisów statutu.

Nieprzestrzeganie zasad wynikających z członkostwa w spółdzielni może, zgodnie z prawem powodować utratę członkostwa a co za tym idzie wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu i obowiązek opróżnienia zajmowanego mieszkania. Takie rozwiązania nie są jednak niezgodne z art. 64 konstytucji. Umożliwiają one jedynie dyscyplinowanie przez spółdzielnię jej członków. Brak przepisów umożliwiających wykluczenie członka ze spółdzielni w sytuacji np. uporczywego nie uiszczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu powodowałoby konieczność podwyższenia opłat względem innych członków a co za tym idzie przerzucenie na nich ciężaru utrzymania budynków. Taka sytuacja godziłaby w zasadę współżycia społecznego i równości wobec prawa.

W skardze konstytucyjnej sporządzonej przez pełnomocnika skarżącego nie określono na czym miałyby polegać niezgodność zakwestionowanego art. 210 par. 3 z art. 64 konstytucji. Nie wskazano również na ewentualne naruszenie innych konstytucyjnych zasad. Wobec powyższego rozstrzygnięcie o zgodności art. 210 par. 3 z art. 64 konstytucji nie jest zasadne.

Należy jedynie wspomnieć, że zakwestionowany art. 210 par. 3 został skreślony przez art. 29 pkt 7 ustawy z dn. 15. 12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27). Trybunał Konstytucyjny stwierdzając brak spójności przepisów dotyczących orzekania w sprawach o opróżnienie lokali i wykonywania prawomocnych wyroków eksmisyjnych z lokali mieszkalnych, zajmowanych na podstawie tytułu prawnego poddanego reżimowi innych niż ustawa o najmie i dodatkach mieszkaniowych przepisów prawnych, postanowił przedstawić problem Sejmowi RP celem rozważenia wyraźnego ustawowego uregulowania tej materii. Sejm ma rozważyć konieczność rozszerzenia ochrony przewidzianej w art. 36 (w nowym brzmieniu) i art. 37 ustawy z dn. 2. 07. 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w takim kierunku aby funkcja ochronna wynikająca z tych przepisów odnosiła się także do lokatorów, przeciwko którym wszczęto postępowanie sądowe lub egzekucyjne w przedmiocie opróżnienia lokali objętych na podstawie tytułu prawnego, nie podlegających regulacji ustawy o najmie lokali (postanowienie TK z dn. 4. 04. 2001 r., sygn. S. 2/01).

Sporządziła: Anna Janicka