

82/7/A/2005

WYROK

z dnia 19 lipca 2005 r.

Sygn. akt SK 20/03*

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Jerzy Stępień – przewodniczący
Jerzy Ciemniewski
Marian Grzybowski – sprawozdawca
Wiesław Johann
Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska,

protokolant: Krzysztof Zalecki,

po rozpoznaniu, z udziałem skarżącej oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 19 lipca 2005 r., skargi konstytucyjnej Elżbiety Holc o zbadanie zgodności:

art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) z art. 2, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,

o r z e k a:

Art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, poz. 769 i 770, z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151 oraz z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 54, poz. 572 i Nr 69, poz. 724), w brzmieniu obowiązującym do czasu jego uchylenia 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 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643), jest zgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

UZASADNIENIE:

I

1. W skardze konstytucyjnej Elżbiety Holc zarzucono, że art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) jest niezgodny z art. 2, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Skarga konstytucyjna została oparta na następującym stanie faktycznym:

W dniu 7 czerwca 1994 r. skarżąca zawarła ze spółdzielnią mieszkaniową umowę w sprawie zasad i warunków nabycia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Umowa przewidywała dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy oraz określenie

* Sentencja została ogłoszona dnia 2 sierpnia 2005 r. w Dz. U. Nr 143, poz. 1207.

maksymalnej wysokości wkładu budowlanego. Po wybudowaniu lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa, w czerwcu 1996 r., dwukrotnie korygowała wartość wybudowanego lokalu. Skarżąca odmówiła wniesienia wpłat przenoszących granice określone w umowie z 7 czerwca 1994 r., co skutkowało odmową przyjęcia skarżącej w poczet członków spółdzielni i przydzielenia jej lokalu.

Wyrokiem z 4 lutego 1998 r., sygn. akt II C 1110/97, Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo, przyjmując, że powódka wykonała swoje zobowiązanie, może zatem domagać się spełnienia przez drugą stronę świadczenia wzajemnego.

Po uprawomocnieniu się wyroku i przyjęciu Elżbiety Holc w poczet członków spółdzielni, spółdzielnia wytoczyła powództwo, w którym domagała się zapłaty tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego związanego z przydzielonym pozwanej lokalem. Wyrokiem z 20 grudnia 1999 r. (sygn. akt II C 313/99), powództwo zostało w całości uwzględnione.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z 6 października 2000 r., sygn. akt I A Ca 459/00, oddalił apelację pozwanej, korygując jedynie datę naliczania odsetek ustawowych. Sąd Najwyższy, postanowieniem z 24 lipca 2002 r., sygn. akt I CKN 213/01, odmówił przyjęcia kasacji do rozpoznania.

W ocenie skarżącej, podstawą zapadłych w sprawie skarżącej wyroków jest art. 226 prawa spółdzielczego i wykładnia tego przepisu sprowadzająca się do stwierdzenia, że przepis ten w każdym wypadku zobowiązuje członka spółdzielni do uiszczenia wkładu budowlanego odpowiadającego kosztom rzeczywiście poniesionym na budowę przydzielonego lokalu. Odmienne zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej, wynikające ze składanych przez nią oświadczeń woli, nie mają przy tym znaczenia dla zobowiązań członka spółdzielni, gdyż wynikają one z przepisu prawa bezwzględnie obowiązującego. Hipoteza przepisu art. 226 prawa spółdzielczego jest, zdaniem skarżącej, zbyt szeroka, co prowadzi do niezgodności z Konstytucją, w sytuacji gdy wcześniejsze zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej zostało zaciągnięte w stosunku do osoby niebędącej jeszcze członkiem tej spółdzielni.

W ocenie skarżącej, przepis art. 226 prawa spółdzielczego narusza art. 64 ust. 2 Konstytucji, a przez to zasadę równej ochrony praw majątkowych.

Jak podnosi skarżąca, jednym z kryteriów wyboru oferty jest cena. Z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z 4 lutego 1998 r., zapadłego w sprawie skarżącej, wynika, że na podstawie zawartej umowy skarżąca nie była zobowiązana do zapłaty sumy wyższej niż przewidziana w umowie wiążącej ją ze spółdzielnią mieszkaniową. Natomiast z pozostałych orzeczeń, wydanych w sprawie skarżącej, wynika, że obowiązek takiej dopłaty powstał z mocy prawa w chwili, gdy nabyła prawa członkowskie w spółdzielni mieszkaniowej. Taka sytuacja oznacza, zdaniem skarżącej, że nabyte na podstawie umowy cywilnoprawnej roszczenie o przeniesienie prawa do lokalu za cenę umówioną może być realizowane przez uprawnionego jedynie do chwili nabycia członkostwa w spółdzielni. Stawia to osoby nabywające lokale od spółdzielni mieszkaniowych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji mniej korzystnej od osób nabywających własność takich lokali od podmiotów innych niż spółdzielnie mieszkaniowe. Przy uwzględnieniu, że cena płacona na rzecz spółdzielni za własnościowe prawo do lokalu z zasady odpowiadała cenie umownej takiego lokalu na rynku, w zaistniałej sytuacji następuje nieuzasadnione zróżnicowanie osób znajdujących się w analogicznej sytuacji faktycznej.

Skarżąca podnosi ponadto, iż o ile kontrahent innego podmiotu niż spółdzielnia mieszkaniowa roszczenia swoje może realizować bez dodatkowych ograniczeń, o tyle kontrahent spółdzielni mieszkaniowej może te roszczenia realizować w treści umówionej jedynie do chwili przyjęcia w poczet członków. Z tą bowiem chwilą jego sytuacja prawna

ulega drastycznej zmianie, gdyż przestają działać na jego korzyść zastrzeżenia umowne określające górną granicę jego zobowiązania wzajemnego.

Zdaniem skarżącej, przyjęta na tle art. 226 prawa spółdzielczego, zasada ograniczenia skuteczności umowy wzajemnej oznacza istotne upośledzenie nabywcy prawa do lokalu od spółdzielni mieszkaniowej, co należy uznać za niezgodne z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Nabywca prawa do lokalu postawiony zostaje przez zaskarżony przepis w sytuacji nierównoprawnej w stosunku do spółdzielni. Spółdzielnia może bowiem samodzielnie określać zobowiązania nabywcy lokalu i może domagać się zapłaty tak wyliczonej sumy. Bez znaczenia pozostaje przy tym wcześniejsze zobowiązanie spółdzielni. Taka sytuacja powoduje, że art. 226 prawa spółdzielczego jest niezgodny z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

W ocenie skarżącej zaskarżony przepis pozostaje w sprzeczności również z art. 2 Konstytucji. Stosowanie art. 226 prawa spółdzielczego, prowadzi – w ocenie skarżącej – do sytuacji, w której obowiązujący porządek prawny nie gwarantuje możliwości określenia granic zobowiązań cywilnoprawnych w drodze kontraktu. Zakres zobowiązań wynikających z zawarcia umowy jest kształtowany w sposób niezwiązany z treścią kontraktu, a jedna ze stron może wpływać na wielkość przypadającego jej świadczenia, co wynika tylko z działań faktycznych tej strony, a nie z prawa kształtującego przewidzianego kontraktem.

2. Prokurator Generalny w piśmie z 23 lipca 2003 r. stwierdził, że art. 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) jest zgodny z art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji i nie jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

Prokurator Generalny oparł uzasadnienie swojego stanowiska na następujących argumentach:

W świetle przedstawionej przez skarżącą argumentacji, nie można dopatrzeć się naruszenia zasady równości. Zaskarżona regulacja prawna, która wszelkimi kosztami wynikającymi z budowy i eksploatacji nieruchomości spółdzielczych obciąża wszystkich członków spółdzielni, odpowiednio do posiadanych przez nich lokali, nie może budzić wątpliwości. W przeciwnym razie, koszty przypadające na skarżącą zostałyby przeniesione na innych członków spółdzielni (por. orzeczenie Sądu Okręgowego w Warszawie z 20 grudnia 1999 r. sygn. akt II C 313/99), co w konsekwencji stanowiłoby naruszenie nie tylko gwarantowanej w Konstytucji zasady równości, ale także zasady równej ochrony prawa własności, na które to właśnie powołuje się skarżąca.

Niezasadne jest także twierdzenie, że zakwestionowany w skardze przepis narusza postanowienia art. 2 Konstytucji. Jak zauważa Prokurator Generalny, skarżąca nie wskazała, która z zasad wywodzona z tego przepisu Konstytucji została naruszona. Skarżąca błędnie zakłada, że łączący ją stosunek ze spółdzielnią mieszkaniową ma charakter stosunku zobowiązaniowego, do którego zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego. Tymczasem, jak wynika z dołączonych akt, kwestionowane przez skarżącą wyroki wydane zostały na podstawie prawa spółdzielczego.

W konkluzji Prokurator Generalny stwierdza, że przedmiotowa skarga sprowadza się do zarzutu niewłaściwie zastosowanego prawa, co powoduje zgodnie z obowiązującymi przepisami, że Trybunał Konstytucyjny nie jest właściwy do badania tego rodzaju zarzutów.

3. W imieniu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej stanowisko w sprawie przedstawił Marszałek Sejmu. W piśmie nadesłanym 29 lipca 2003 r. wniósł o stwierdzenie zgodności zakwestionowanego przepisu z art. 2, art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Stanowisko to zostało poparte następującą argumentacją:

Po pierwsze, zasada uczestnictwa członka spółdzielni mieszkaniowej w kosztach budowy w wysokości odpowiadającej całości tych kosztów przypadających na jego lokal nie narusza postanowienia art. 64 ust. 2 Konstytucji. Zasadę tę i jej trafność podkreśla powołane przez Marszałka Sejmu orzecznictwo sądowe (por.: uchwała Sądu Najwyższego, sygn. akt III CZP 55/94, OSP 1994/11/208: „Spółdzielnia mieszkaniowa może, na podstawie art. 208 i art. 226 § 1 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (...), obciążyć członka spółdzielni kosztami uzbrojenia terenu, jeżeli inny podmiot nie jest zobowiązany do pokrycia tych kosztów”; wyrok Sądu Najwyższego sygn. akt III ARN 79/95, OSNP 1996/20/299: „Ze względu bowiem na treść art. 218 § 3 i art. 226 § 1 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (...) należy przyjąć, że wysokość wkładu budowlanego, jak i wysokość wkładu mieszkaniowego jest związana z kosztami budowy, które wbrew stanowisku sądu nie mogą ograniczać się tylko do kosztów wzniesienia budynku. Skoro w zamian za wkład budowlany członek spółdzielni ma otrzymać nadający się do zamieszkania lokal, zadanie to może spełnić jedynie lokal wyposażony między innymi w niezbędne urządzenia w postaci instalacji wodociągowej, gazowej i elektrycznej”.

Po drugie, o sposobie ustalenia wysokości wkładu budowlanego decydują postanowienia statutowe. Jeżeli według statutu spółdzielni mieszkaniowej wysokość tych wkładów uzależniona jest od kosztów wykonania zadania inwestycyjnego, to wówczas członek takiej spółdzielni nie może domagać się określenia obciążającego go wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) stosownie do wysokości kosztów budowy jedynie części tego zadania np. tylko budynku, w którym znajduje się mieszkanie (por. uchwała Sądu Najwyższego, sygn. akt CZP III 44/92, OSNC 1992/11/198).

Z powołanej przez Marszałka Sejmu uchwały Sądu Najwyższego (sygn. akt III CZP 47/89, OSNC 1990/4-5/59) wynika, że „ostateczne ustalenie wysokości wkładu (...) następuje dopiero po zakończeniu całej inwestycji wraz z zapleczem koniecznym do prawidłowego funkcjonowania wzniesionego budynku. W takim wypadku członkowie, którzy otrzymali przydział lokalu w pierwszej kolejności, jeszcze przed ukończeniem całości budowy obowiązani są do uzupełnienia wkładu budowlanego stosownie do ogólnych kosztów budowy. Uchylenie się od takiego obowiązku narusza postanowienia zawarte w art. 208 § 1 oraz art. 226 § 1 prawa spółdzielczego i postanowienia statutu spółdzielni. Godzi to w uprawnienia tych członków spółdzielni, którzy otrzymują przydziały lokali w późniejszym terminie i którzy przy zasadzie samofinansowania spółdzielni musieliby ponosić koszty budowy lokali wcześniej przydzielonych, nie pokrytych w całości przez członków, którzy mieszkania te otrzymali”.

Marszałek Sejmu stwierdza, że powoływanie się skarżącej na umowę określającą wstępne koszty budowy jest w świetle przedstawionych orzeczeń bezpodstawne. Wniesiony bowiem przez skarżącą wkład budowlany w wysokości wstępnie ustalonej upoważniał skarżącą do żądania przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni, ale nie powodował zwolnienia z obowiązku pokrycia przez nią całości kosztów budowy, wynikających z późniejszego rozliczenia. Z treści wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt I A Ca 459/00, z 6 października 2000 r. wynika, że obowiązek ten był wymieniony w § 2 ust. 5 zdaniu 2 umowy stron.

Po trzecie, Marszałek Sejmu zwraca również uwagę, że zgodnie z wyrażonym przez Trybunał Konstytucyjny poglądem skarga konstytucyjna „nie może opierać się tylko na zarzucie naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32), lecz powinna wskazywać konstytucyjne prawo podmiotowe, w zakresie którego nastąpiło naruszenie tej zasady”. Wskazane w przedmiotowej skardze prawo podmiotowe do równej dla wszystkich ochrony prawnej własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) nie zostało naruszone, co powoduje, że

zarzut naruszenia zasady równości staje się bezpodstawny. Nadto nie można także opierać skargi konstytucyjnej „na ogólnym zarzucie naruszenia przepisu art. 2 Konstytucji, bez sprecyzowania, jakie konkretne zasady wynikające z klauzuli państwa prawnego zostały naruszone przez ustawodawcę”. Skarżąca takich zasad nie sprecyzowała.

II

Na rozprawie 19 lipca 2005 r. uczestnicy postępowania podtrzymali stanowiska zajęte na piśmie i zawartą w nich argumentację.

III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Zaskarżony art. 226 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), a więc do dnia 23 kwietnia 2001 r. stanowił:

„Art. 226. § 1. Obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 2. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w art. 229 § 1.

§ 3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu”.

Powyższe przepisy zostały znowelizowane wraz z ustanowieniem wspomnianej wyżej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 29 pkt 12 lit. a). Zmiana polegała na nadaniu nowego brzmienia § 1 oraz uchyleniu (zgodnie z ówczesnymi zasadami techniki prawodawczej – skreśleniu) § 2 (art. 29 pkt 12 lit. b). Zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem przepisów art. 226 prawa spółdzielczego, członek spółdzielni ma obowiązek uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu (§ 1), a jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu (§ 3). W tym kształcie kwestionowany przepis obowiązywał do 14 stycznia 2003 r., bowiem 15 stycznia został uchylony (art. 3 pkt 3 ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw), a w miejsce jego postanowień wprowadzone zostały odpowiednie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przede wszystkim jej art. 4 i art. 17⁷. W związku z utratą mocy obowiązującej zakwestionowanego przepisu, a także ponieważ Trybunał Konstytucyjny orzekał już w pewnym zakresie o konstytucyjności niektórych nowych przepisów, biorąc przy tym pod uwagę także niektóre wzorce

konstytucyjne wskazane w niniejszej skardze (zob. wyrok TK z 20 kwietnia 2005 r., sygn. K 42/02, OTK ZU nr 4/A/2005 poz. 38), powstają dwie kwestie wstępne.

Pierwsza kwestia dotyczy dopuszczalności skargi dotyczącej norm już nieobowiązujących.

Druga kwestia – aktualna przy pozytywnym rozstrzygnięciu pierwszej – sprowadza się do ustalenia, czy między postanowieniami zaskarżonego przepisu a treścią przepisów, które go zastąpiły, zachodzi symetria. W takim przypadku należałoby bowiem uwzględnić, że o nowych przepisach wypowiadał się już Trybunał Konstytucyjny w swoich wcześniejszych orzeczeniach (zob. sygn. K 32/03; wyrok z 30 marca 2004 r., OTK ZU nr 3/A/2004, poz. 22, a przede wszystkim sygn. K 42/02).

2. Jeżeli chodzi o pierwszą kwestię, to należy ją rozstrzygnąć pozytywnie, mimo że zaskarżony przepis został uchylony ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Trybunału Konstytucyjnego przepis, którego konstytucyjność została zakwestionowana we wniosku, pytaniu prawnym lub skardze konstytucyjnej, zachowuje moc obowiązującą w rozumieniu art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym dopóty, dopóki na jego podstawie są lub mogą być podejmowane indywidualne akty stosowania prawa; utrata mocy obowiązującej jako przesłanka umorzenia postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym następuje bowiem dopiero wówczas, gdy dany przepis nie może być stosowany do jakiegokolwiek sytuacji faktycznej (por. wyrok TK z 31 stycznia 2001 r., sygn. P 4/99, OTK ZU nr 1/2001, poz. 5). Z tego punktu widzenia zakwestionowana norma prawna w zakresie, w jakim została wyrażona w derogowanym przepisie, musi być traktowana jako mogąca stanowić przedmiot kontroli konstytucyjności. Umorzenie postępowania w niniejszej sprawie na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym z powodu uchylenia zaskarżonego przepisu i zastąpienia go przepisem wyrażającym tę samą normę prawną byłoby niedopuszczalne z uwagi na obowiązywanie art. 39 ust. 3 tej ustawy. Konieczność merytorycznego rozpatrzenia niniejszej sprawy uzasadnia oczywisty związek między zakwestionowaną regulacją i ochroną konstytucyjnych wolności i praw skarżącego. Trybunał Konstytucyjny już wyjaśniał, że związek taki zachodzi wówczas, gdy spełnione są trzy przesłanki: po pierwsze – przepis będący przedmiotem oceny zawiera treści normatywne odnoszące się do sfery chronionych konstytucyjnie wolności i praw; po drugie – nie istnieje żaden alternatywny instrument prawny (poza ewentualnym uznaniem przepisu za niekonstytucyjny), który mógłby spowodować zmianę sytuacji prawnej ukształtowanej definitywnie, zanim zakwestionowany przepis utracił moc obowiązującą; po trzecie – pozbawienie danego przepisu mocy obowiązującej stanowić może skuteczny środek dla przywrócenia ochrony praw naruszonych zastosowaniem kwestionowanej regulacji prawnej (por. wyrok TK z 11 grudnia 2001 r., sygn. SK 16/00, OTK ZU nr 8/2001, poz. 257; a także wyrok z 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00, OTK ZU nr 4/2001, poz. 85). Wszystkie te trzy przesłanki występują na tle niniejszej skargi konstytucyjnej. W konkretnym wypadku skarga konstytucyjna podnosi zarzut naruszenia prawa wyrażonego w art. 64 ust. 2 Konstytucji. Brak jest także alternatywnych środków ochrony naruszonego interesu z uwagi na ostateczny i prawomocny charakter postanowienia SN. Natomiast przy hipotetycznym stwierdzeniu niekonstytucyjności zaskarżonego przepisu dla skarżącej otwierałaby się droga do skorzystania z możliwości wskazanej w art. 190 ust. 4 Konstytucji. W konsekwencji należy uznać, że norma prawna zakwestionowana skargą może być przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego.

3. Jeżeli chodzi o kwestię symetrii między zaskarżonym art. 226 prawa spółdzielczego i przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które go zastąpiły, to należy stwierdzić, że mimo zbieżności niektórych sformułowań (art. 226 § 3 prawa spółdzielczego i art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) pełna symetria między postanowieniami tych przepisów nie występuje. Stało się tak nie tylko w następstwie innego brzmienia, ale także wskutek zmiany szerszego kontekstu, w jakim umieszczone zostały interesujące nas przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W brzmieniu rozpatrywanym w niniejszej sprawie przepisy art. 226 prawa spółdzielczego zawierały dwie reguły. Pierwsza reguła wyznaczała obowiązki członka spółdzielni związane z budową, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych, a także działalnością społeczną, oświatową i kulturalną spółdzielni (§ 1). Natomiast druga reguła wskazywała, kto jest uprawniony albo zobowiązany, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu. W aktualnym stanie prawnym zagadnienia, które wchodziły w zakres zastosowania i zakres normowania obu reguł, zwłaszcza te dotyczące obowiązków członków spółdzielni, zostały uregulowane w różnych podstawowych jednostkach redakcyjnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Kwestia obowiązków została uregulowana w art. 4 tej ustawy. Obecna regulacja tylko w zarysie odpowiada poprzedniej. Jest o wiele bardziej szczegółowa i podporządkowana nowej koncepcji spółdzielczości mieszkaniowej, której dają wyraz aktualnie obowiązujące regulacje. Gdyby chcieć określić relacje między poprzednią i obecną regulacją, to poprzednią można by uznać za swoiste „jądro” regulacji obecnej. Jeżeli chodzi o drugą regułę z art. 226 prawa spółdzielczego, to przepis, w którym była zawarta, został w zasadzie powtórzony jako art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie bez znaczenia jest także to, że skarżąca kwestionuje całościowo regulacje art. 226 prawa spółdzielczego, a nie tylko któryś z jego paragrafów. Na podstawie art. 226 w ujęciu całościowym orzekały również sądy w sprawie skarżącej.

Stąd też do badania konstytucyjności art. 226 prawa spółdzielczego nie można odnieść ze skutkiem umarzającym ustaleń dokonanych przez Trybunał Konstytucyjny w związku z badaniem konstytucyjności wspomnianych uprzednio przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które formalnie zastąpiły zaskarżony w niniejszej sprawie przepis. Z drugiej strony, dla oceny konstytucyjności zakwestionowanych postanowień nie może być bez znaczenia fakt, że przepisy, które je zastąpiły (art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach), uznane zostały przez Trybunał Konstytucyjny za zgodne z art. 32 i z art. 64 ust. 2 Konstytucji (w sprawie o sygn. K 42/02).

4. Trybunał Konstytucyjny orzekał już o zgodności z Konstytucją warunków, jakie musi spełnić członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Badając niektóre z nich, np. art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował samej zasady obciążania określonymi obowiązkami członków spółdzielni, a jedynie brak zróżnicowania warunków nabycia różnych praw. Trybunał Konstytucyjny stwierdził bowiem, że „Ustawowe określenie górnej granicy świadczeń spełnianych na rzecz spółdzielni przez członka ubiegającego się o nabycie własności lokalu (art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie nasuwa zastrzeżeń, jednak przyjęcie takiego samego określenia co do członka mającego uzyskać inne niż własność prawo do lokalu, z którymi nie łączy się udział we współwłasności nieruchomości należącej do spółdzielni, oznacza oczywiste naruszenie konstytucyjnej zasady wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji” (sygn. K 42/02). W niniejszej sprawie skarżąca nie kwestionowała reguł określania wielkości

świadczeń należnych spółdzielni, ale samą zasadę obciążania takimi obowiązkami jej członków. Zasada ta nie została jednak, jak dotychczas, zakwestionowana.

5. Zdaniem skarżącej, zakwestionowana w skardze konstytucyjnej regulacja prawna, zawarta w art. 226 prawa spółdzielczego, narusza zasadę równej ochrony praw majątkowych sformułowaną w art. 64 ust. 2 Konstytucji. Ogranicza ona bowiem skuteczność umowy wzajemnej, w istotny sposób upośledzając nabywców praw do lokalu spółdzielczego w stosunku do tych osób, które nabywają lokal od innych podmiotów niż spółdzielnie mieszkaniowe. Z chwilą uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (co jest warunkiem nabycia prawa do lokalu) przestają bowiem działać na ich korzyść zastrzeżenia umowne, określające górną granicę zobowiązania wzajemnego.

Trybunał Konstytucyjny nie podziela tych zarzutów. Art. 64 Konstytucji wprowadza konstytucyjną ochronę praw majątkowych. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu „każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia”. Gwarancją konstytucyjną są więc objęte takie prawa podmiotowe, które mają realizować określony interes majątkowy. Z kolei zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji „własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej”.

Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 19 grudnia 2002 r., sygn. K 33/02 (OTK ZU nr 7/A/2002, poz. 97), na gruncie tego przepisu należy wskazać na dwa aspekty ochrony konstytucyjnej praw majątkowych z punktu widzenia podmiotowego.

Po pierwsze, że ochrona taka przysługuje każdej osobie (zrzeszeniu osób), bez względu na cechy osobowe czy inne szczególne przymioty. W rezultacie prawo majątkowe uregulowane ustawowo podlega ochronie bez względu na to, komu przysługuje.

Po drugie, ochrona praw podmiotowych musi być równa dla wszystkich tych podmiotów. Nie dotyczy ona jednak, na co wskazywano we wcześniejszym orzecznictwie, gwarancji określonej treści prawa majątkowego, jego skuteczności względem określonych osób itp., lecz istnienia przewidzianych w ustawodawstwie praw majątkowych i równego traktowania uprawnionych. Oznacza to, że ustawodawca, tworząc określone prawa majątkowe i mając stosunkowo szeroką swobodę w kreowaniu ich treści, winien liczyć się z koniecznością respektowania zasad wskazanych w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji. W tym zakresie treść art. 64 ust. 2 odnosi się także do regulacji dotyczących ochrony prawnej tych praw.

Skarżąca zarzuca regulacji art. 226 prawa spółdzielczego, że przepis ten, w każdym wypadku zobowiązuje członka spółdzielni do uiszczania wkładu budowlanego odpowiadającego kosztom rzeczywiście poniesionym na budowę przydzielonego lokalu. Skarżąca uważa przy tym, że jej sytuacja nie różni się w sposób istotny od sytuacji osób zawierających umowę z jedną z licznych firm deweloperskich. Natomiast obowiązek dopłaty obciążający członka spółdzielni stawia osoby nabywające lokale od spółdzielni mieszkaniowych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji zdecydowanie mniej korzystnej od sytuacji osób nabywających własność takich lokali od podmiotów innych niż spółdzielnie mieszkaniowe.

Należy podkreślić, że art. 64 ust. 2 Konstytucji stanowi o równej dla wszystkich ochronie prawnej, co wyklucza – zdaniem Trybunału Konstytucyjnego – różnicowania o charakterze podmiotowym. Jednak sformułowanie to – w ocenie Trybunału Konstytucyjnego – nie wyklucza różnicowań o charakterze jednoznacznie przedmiotowym, związanych z istotną odmiennością sytuacji faktycznych lub prawnych. Odmienność tego rodzaju występuje zaś w przypadku nabywania spółdzielczego prawa do lokalu. Spółdzielnia jest bowiem „dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie

swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą” (art. 1 § 1 prawa spółdzielczego), natomiast „majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków” (art. 3). Dlatego też nie może być kwestionowana – jako niekonstytucyjna – regulacja prawna, która wszelkimi kosztami budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych obciąża członków spółdzielni, odpowiednio do posiadanych przez nich lokali. Należy zgodzić się z Prokuratorem Generalnym, gdy twierdzi, że w przeciwnym razie, kosztami przypadającymi na skarżącą zostaliby obciążeni inni członkowie spółdzielni. A to właśnie – czego zdaje się domagać skarżąca – byłoby następco niezgodne z zasadą równej ochrony prawa majątkowego, jakim jest spółdzielcze prawo do lokalu. Przyjęcie punktu widzenia skarżącej prowadziłoby bowiem do sytuacji, w której ochrona tego samego prawa majątkowego (spółdzielczego prawa do lokalu) podlegałaby różnym reżimom prawnym, raz – jak chce skarżąca – wyłącznie prawu cywilnemu, innym zaś razem – prawu spółdzielczemu. Jednocześnie skarżąca nie podaje żadnych relevantnych kryteriów, które uzasadniałyby takie zróżnicowanie. Biorąc to wszystko pod uwagę, należy stwierdzić, że zasada uczestnictwa członka spółdzielni mieszkaniowej w kosztach budowy w wysokości odpowiadającej całości tych kosztów przypadających na jego lokal nie prowadzi do naruszenia postanowień art. 64 ust. 2 Konstytucji.

6. Skarżąca podniosła, iż regulacja art. 226 prawa spółdzielczego narusza zasadę równego traktowania stron umowy o nabycie lokalu spółdzielczego. Zezwala bowiem spółdzielni na samodzielne określenie zobowiązań nabywcy lokalu i domaganie się zapłaty tak wyliczonej sumy, bez względu na wcześniejsze zobowiązanie umowne. Zdaniem skarżącej, stanowi to naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny podkreślał już (zob. wyrok z 6 października 2004 r. w sprawie o sygn. SK 23/02, OTK ZU nr 9/A/2004, poz. 89), że prawo do równego traktowania winno być ujmowane w związku z konkretnymi normami prawnymi lub działaniami organów władzy publicznej, a nie w oderwaniu od nich, tj. niejako „samoistnie”. Jeżeli te normy lub działania nie mają odniesienia do konkretnych, określonych w Konstytucji wolności i praw jednostki (podmiotu prawnego), prawo do równego traktowania nie ma charakteru wyodrębnionego w pełni prawa konstytucyjnego, sprawia zaś, że nie może być ono skutecznie chronione za pomocą skargi konstytucyjnej.

W niniejszej sprawie wskazane przez skarżącą prawo podmiotowe do równej dla wszystkich ochrony prawnej własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia (art. 64 ust. 2 Konstytucji), o czym była już mowa, nie zostało naruszone. Zatem – w ocenie Trybunału Konstytucyjnego – bezpodstawny jest zarzut naruszenia zasady równości, o której mowa w art. 32 ust. 1 Konstytucji. W kontekście niniejszej skargi konstytucyjnej naruszenie tej zasady może być jedynie następstwem naruszenia prawa do równej ochrony prawnej własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia. A to nie miało miejsca.

7. Skarżąca zarzuciła także, że stosowanie zakwestionowanej regulacji prowadzi do naruszenia zasady państwa prawnego (art. 2 Konstytucji), bo uniemożliwia określenie granic zobowiązań cywilnych w drodze kontraktu. W przypadku nabycia lokalu od spółdzielni mieszkaniowej zakres zobowiązań nie jest bowiem związany z treścią kontraktu, lecz wynika z działań faktycznych jednej ze stron. Przy tym im bardziej niestaranie – w ocenie skarżącej – spółdzielnia wykonuje zobowiązanie, tym większe będzie świadczenie przypadające od nabywcy lokalu.

Również z tym zarzutem nie można się zgodzić. Skarżąca nie podaje, która z zasad wywiedziona z zasady państwa prawnego została naruszona przez kwestionowany przepis. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, nie można opierać skargi konstytucyjnej tylko na

zarzucie naruszenia zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji). Co więcej, zarzut skarżącej zdaje się dotyczyć „stosowania zakwestionowanej regulacji”, a nie jej samej. Tymczasem przedmiotem kontroli Trybunału Konstytucyjnego nie jest sam akt naruszenia konstytucyjnych wolności lub praw przez organ władzy publicznej, lecz konstytucyjność podstawy prawnej takiego aktu. Chodzi o wadliwość (niekonstytucyjność) tkwiącą w samym akcie normatywnym, a nie wadliwość jego stosowania.

Z powyższych względów Trybunał Konstytucyjny orzekł, jak w sentencji.