

**643**

**WYROK TRYBUNAŁU KONSTITUCYJNEGO**

z dnia 20 kwietnia 2005 r.

**sygn. akt K 42/02**

Trybunał Konstytucyjny w składzie:  
Marek Safjan — przewodniczący,  
Jerzy Ciemniewski,  
Teresa Dębowska-Romanowska,  
Marian Grzybowski,  
Adam Jamróz,

Wiesław Johann,  
Biruta Lewaszkiewicz-Petrykowska,  
Ewa Łętowska,  
Andrzej Mączyński — sprawozdawca II,  
Janusz Niemcewicz,  
Jerzy Stępień,

Mirosław Wyrzykowski,  
 Marian Zdyb,  
 Bohdan Zdziennicki — sprawozdawca I,  
 protokolant: Grażyna Szatygo,

po rozpoznaniu, z udziałem wioskodawców oraz Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2005 r.:

- 1) wniosku grupy posłów o zbadanie zgodności art. 12 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) z art. 2 i art. 32 Konstytucji,
- 2) wniosku grupy posłów o zbadanie zgodności:
  - a) art. 11<sup>1</sup> ust. 7, art. 12 ust. 4 i art. 48 ust. 3 (w związku z art. 2 ust. 4) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 57, poz. 601 i Nr 154, poz. 1802 oraz z 2002 r. Nr 240, poz. 2058) z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
  - b) art. 12 ust. 1 pkt 2, art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 i art. 42 ust. 3 pkt 5 lit. c ustawy powołanej w punkcie 2a z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
  - c) art. 12 ust. 1 pkt 3, art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 3 i art. 42 ust. 3 pkt 5 lit. d ustawy powołanej w punkcie 2a z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
  - d) art. 1 pkt 21 i art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) z art. 2, art. 31 ust. 3, art. 32 i art. 58 ust. 1 Konstytucji,
  - e) art. 1 pkt 37 ustawy powołanej w punkcie 2d z art. 2 i art. 32 Konstytucji,
  - f) art. 1 pkt 38 ustawy powołanej w punkcie 2d z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
  - g) art. 1 pkt 40 ustawy powołanej w punkcie 2d z art. 2, art. 45 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji,
  - h) art. 1 pkt 41 ustawy powołanej w punkcie 2d z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji,
- 3) wniosku grupy posłów o zbadanie zgodności:
  - a) art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 57, poz. 601 i Nr 154, poz. 1802 oraz z 2002 r. Nr 240, poz. 2058) w zakresie, w jakim pomija, przy wymaganiu użyskania pisemnej zgody na zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,
  - b) art. 11<sup>1</sup>, art. 17<sup>1</sup> ust. 1—4, art. 17<sup>3</sup>, art. 17<sup>4</sup>, art. 17<sup>5</sup> i art. 17<sup>7</sup> ustawy powołanej w punkcie 3a z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,
  - c) art. 11<sup>1</sup> ust. 2 i 4 ustawy powołanej w punkcie 3a z art. 2 i art. 32 Konstytucji,
  - d) art. 12 ustawy powołanej w punkcie 3a w zakresie, w jakim nie nakłada na spółdzielnię mieszkaniową obowiązku uregulowania w statucie zasad rozliczeń z tytułu nabycia odrębnej własności lokalu, z art. 32 Konstytucji,
  - e) art. 17<sup>2</sup> ust. 5 ustawy powołanej w punkcie 3a z art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji,
  - f) art. 26 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 3a w zakresie, w jakim uchyla art. 26 ust. 2 tej ustawy w dotychczasowym brzmieniu, z art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji,
  - g) art. 42 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 3a w zakresie, w jakim reguluje początek biegu terminu określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, z art. 2 i art. 64 Konstytucji,
  - h) art. 44 ust. 4 ustawy powołanej w punkcie 3a w zakresie, w jakim pomija zastrzeżenie, że hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej powinna zabezpieczać wierzytelność powstałą w związku z zaspokojeniem potrzeb tej nieruchomości, z art. 2, art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,
  - i) art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) w zakresie, w jakim uchylił art. 25 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji,
  - j) art. 1 pkt 40 ustawy powołanej w punkcie 3i z art. 2, art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,
  - k) art. 1 pkt 41 ustawy powołanej w punkcie 3i z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji,
  - l) art. 3 pkt 2 ustawy powołanej w punkcie 3i z art. 2, art. 32 i art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji,
  - m) art. 9 ustawy powołanej w punkcie 3i w zakresie, w jakim pomija odesłanie do art. 51 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji,

orzeka:

1. Art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591) nie jest niezgodny z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Art. 11<sup>1</sup> ust. 2 i 4 ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

3. Art. 11<sup>1</sup> ust. 7 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i 2 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji.

4. Art. 11<sup>1</sup> ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie nieobjętym punktami 2 i 3 niniejszego wyroku jest zgodny z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

5. Art. 12 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 4 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

6. Art. 12 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu, jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.

7. Art. 17<sup>1</sup> ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

8. Art. 17<sup>2</sup> ust. 5 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 tej ustawy, jest niezgodny z art. 64 Konstytucji.

9. Art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

10. Art. 17<sup>3</sup> ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie nieobjętym punktem 9 niniejszego wyroku jest zgodny z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

11. Art. 17<sup>4</sup>, art. 17<sup>5</sup> i art. 17<sup>7</sup> ustawy powołanej w punkcie 1 są zgodne z art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

12. Art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

13. Art. 26 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji.

14. Art. 42 ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji; przepis ten traci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku.

15. Art. 42 ust. 3 pkt 5 lit. c i d ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

16. Art. 44 ust. 4 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim pomija zastrzeżenie, że hipoteka obciążająca nieruchomości stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej powinna zabezpieczać wierzytelność powstałą w związku z zaspokojeniem potrzeb tej nieruchomości, nie jest niezgodny z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

17. Art. 48 ust. 3 ustawy powołanej w punkcie 1 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

18. Art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) jest zgodny z art. 2, art. 31 ust. 3, art. 32, art. 58 ust. 1 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji.

19. Art. 1 pkt 37 ustawy powołanej w punkcie 18 jest zgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji.

20. Art. 1 pkt 38 ustawy powołanej w punkcie 18 jest zgodny z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

21. Art. 1 pkt 40 ustawy powołanej w punkcie 18 jest niezgodny z art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 oraz jest zgodny z art. 2 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

22. Art. 1 pkt 41 ustawy powołanej w punkcie 18 jest zgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji.

23. Art. 3 pkt 2 ustawy powołanej w punkcie 18 jest niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

24. Art. 9 ustawy powołanej w punkcie 18 w części obejmującej słowa „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” jest niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji.

Ponadto postanawia:

na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638 oraz z 2001 r. Nr 98, poz. 1070) umorzyć postępowanie w zakresie dotyczącym zgodności art. 12 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) z art. 2 i art. 32 Konstytucji — z powodu utraty mocy obowiązującej zaskarżonego przepisu.

*Marek Safjan*

*Jerzy Ciemniewski*

*Teresa Dębowska-Romanowska*

*Marian Grzybowski*

*Adam Jamróż*

*Wiesław Johann*

*Biruta Lewaszkiwicz-Petrykowska*

*Ewa Łętowska*

*Andrzej Mączyński*

*Janusz Niemcewicz*

*Jerzy Stępień*

*Miroslaw Wyrzykowski*

*Marian Zdyb*

*Bohdan Zdziennicki*

*(zdanie odrębne do pkt 2, pkt 6, pkt 8, pkt 9 i pkt 14. Natomiast uważam, że art. 42 ust. 1 w zakresie, w jakim pomija możliwość dochodzenia na drodze sądowej realizacji wskazanego w nim obowiązku spółdzielni, jest niezgodny z art. 2 i 64 Konstytucji. Nie zgadzam się z częścią o umorzeniu postępowania)*