Małgorzata Wrzołek-Romańczuk

# Zmiany w ustawach spółdzielczych wprowadzone ustawą z 3 czerwca 2005 r. (cz. II)

Palestra 50/9-10(573-574), 9-17

2005

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

*Małgorzata Wrzołek-Romańczuk*

# ZMIANY W USTAWACH SPÓŁDZIELCZYCH WPROWADZONE USTAWĄ Z 3 CZERWCA 2005 R. (cz. II)

## III. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

1. UWAGI WSTĘPNE

Omawiana ustawa nowelizująca ustawy spółdzielcze została uchwalona po raz pierwszy przez Sejm w dniu 11 marca 2005 r., a więc jeszcze przed zapadnięciem wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K42/02 – wyrok zapadł w dniu 20 kwietnia 2005 r., sentencja została zaś ogłoszona 28 kwietnia 2005 r.[1]. Nie można zatem traktować ustawy nowelizującej, w części dotyczącej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako realizującej wymieniony wyrok TK[2].

Po ogłoszeniu sentencji wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. nie było już proceduralnych możliwości uwzględnienia w omawianej ustawie konsekwencji tego orzeczenia (posłowie nie mogli już zgłaszać żadnych poprawek do ustawy; uchwała Senatu wprowadzająca poprawki do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw została podjęta w dniu 1 kwietnia 2005 r.).

Merytorycznie trzeba natomiast podkreślić, że ustawa nowelizująca jedynie w dwóch wypadkach dotyczy przepisów zakwestionowanych przez Trybunał, tj. w wypadku art. $11^1$ i art. 12 u.s.m. Przy omawianiu tej problematyki uzasadnione będzie nawiązanie do rozstrzygnięcia zawartego w wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r.

2. UWAGI SZCZEGÓŁOWE

Liczne zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych realizują wyrok TK z 30 marca 2004 r. K 32/03. Przeważająca część tych zmian ma charakter redakcyjny i polega na uwzględnieniu w treści przepisów – oprócz członków spółdzielni – tak-

[1] Dz.U. Nr 72, poz. 643.

[2] Jak wskazano w pkt I niniejszych rozważań, ustawa nowelizująca miała natomiast na celu uwzględnienie wcześniejszych wyroków TK wydanych na tle przepisów tej ustawy, a zwłaszcza wyroku TK z 30 marca 2004 r. K 32/03 (Dz.U. Nr 63, poz. 591).

że osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu[3].

W art. 3 ust. 2 u.s.m. dodano zdanie drugie, zaś w art. 13 ust. 1 i 14 ust. 1 u.s.m. dodano zdania trzecie, zgodnie z którymi małżonkowi członka, w sytuacjach przewidzianych w wymienionych przepisach, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Oczywiście taka regulacja stawia sprawę jednoznacznie, ale także w poprzednio obowiązującym stanie prawnym przysługiwanie małżonkowi roszczenia o przyjęcie w poczet członków nie budziło wątpliwości[4].

W art. 3 ust. 4 u.s.m. trafnie odniesiono się przy ograniczaniu wysokości wpisowego do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę[5] (zamiast dotychczasowego najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy). Podobnie, do minimalnego wynagrodzenia za pracę odniesiono się przy określaniu wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu (por. art. 12 ust. 5, $17^{14}$ ust. 2, 39 ust. 3, 48 ust. 4 u.s.m.).

Po wyroku TK z 30 marca 2004 r., który doprowadził do utraty mocy obowiązującej m.in. art. $17^{2}$ ust. 2 i $17^{8}$ ust. 1 u.s.m., powstała luka w prawie, gdy chodzi o obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami spółdzielni[6]. Lukę tę usuwa nowy przepis art. 4 ust. $1^{1}$ u.s.m., stosownie do którego osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

W materii opłat związanych z korzystaniem z lokali w spółdzielni mieszkaniowej został dodany nowy przepis (art. 4 ust. $6^{3}$), stosownie do którego opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach. Treść przepisu jest wyrazem słusznego przekonania o potrzebie roz-

[3] Chodzi tu o przepisy art. 4 ust. $1^{1}$, 4 ust. 5, 4 ust. $6^{2}$, 4 ust. 8, 6 ust. 3 i 4, $6^{1}$ ust. 3 pkt 2, $6^{1}$ ust. 7, 7 ust. 1, $17^{3}$ ust. 5, $17^{7}$, $17^{11}$ ust. 2, $17^{13}$, $17^{14}$ ust. 1 i 2, $17^{15}$ ust. 1 i 2, $17^{16}$ ust. 1 i 2, $17^{17}$, 39 ust. 1, 42 ust. 5, 44 ust. 4, 45 ust. 1, $48^{1}$ ust. 2.

[4] Por. np. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, Warszawa 2004, s. 117 oraz J. Pisuliński, *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej*. Cz. II. „Monitor Prawniczy" 2003, nr 4 , s. 154.

[5] Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.

[6] Już poprzednio w wyniku wyroków TK z 25 lutego 1999 r. K 23/98 (OTK 1999, nr 2, poz. 25) oraz z 21 maja 2001 r. SK 15/00 (OTK 2001, nr 4, poz. 85) i 29 czerwca 2001 r. K 23/00, (OTK 2001, nr 5 poz. 124) w poczet członków nie musieli przystępować spadkobiercy i byli małżonkowie członków, których związek małżeński został rozwiązany przez rozwód albo unieważniony.

dzielenia w finansowaniu działalności spółdzielni mieszkaniowych dwóch aspektów tej działalności, a mianowicie finansowania inwestycji oraz bieżącej działalności w trakcie eksploatacji nieruchomości (dawniej określanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi). Tym samym nowy przepis art. 4 ust. $6^3$ u.s.m. ma szansę stać się instrumentem ochrony praw członków i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, przed przeznaczaniem wnoszonych przez nie opłat eksploatacyjnych na inne cele niż związane z eksploatacją, a zwłaszcza na uzupełnienie środków finansowych na realizowanie nietrafionych inwestycji.

W konsekwencji wejścia w życie wyroku TK z 30 marca 2004 r. została dokonana nowelizacja art. 4 ust. 8 u.s.m. regulującego tryb kwestionowania zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych. Obecnie członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, bez konieczności uprzedniego wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego[7]. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

W wyniku omawianej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nastąpiło doprecyzowanie art. 6 ust. 4 u.s.m. odnoszącego się do sytuacji zaciągania przez spółdzielnię mieszkaniową kredytu i jego zabezpieczania hipoteką ustanawianą na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości. W takim wypadku zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. W treści przepisu dodano, że warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu, polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Charakter ochronny ma regulacja zamieszczona obecnie w art. 6 ust. 4 u.s.m., w myśl której środki finansowe pochodzące z kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby danej nieruchomości.

Słusznie uwzględniono też obecnie sytuację, w której spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości, stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości. Wówczas stosuje się odpowiednio przedstawione wyżej zasady.

Jak już zasygnalizowano w pkt III.1 niniejszych rozważań, w związku ze stanowiskiem TK wyrażonym w wyroku z 20 kwietnia 2005 r., najwięcej wątpliwości inter-

[7] W kwestii zastrzeżeń co do istniejącego poprzednio obowiązku wyczerpania tego postępowania zob. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 124.

pretacyjnych budzą obecnie unormowania zawarte w art. $11^1$ i 12 u.s.m. Tym bardziej że orzeczenie Trybunału w tym fragmencie jest niejasne.

Art. $11^1$ ust. 1 u.s.m., dotyczący przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe, w nowym brzmieniu nawiązuje do treści art. 12 ust.1 u.s.m. regulującego „przekształcenie" prawa lokatorskiego w odrębną własność. Przepisy art. $11^1$ ust. 1 i art. 12 ust. 1 u.s.m. przewidują obecnie ujednolicenie obowiązków majątkowych członków w wypadku obu wariantów przekształceń. Obowiązki te zostały ponadto określone w samej ustawie. W szczególności, w art. $11^1$ ust. 1 pkt 5 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawowo określono jednakową bonifikatę przy obu rodzajach przekształceń. Stosownie do tych przepisów członek ma m.in. obowiązek wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części, z tym że jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

Zdaniem K. Pietrzykowskiego[8] nowelizacja nie zabrania spółdzielniom stosowania zasad statutowych, jeżeli są bardziej korzystne od ustawowych, spółdzielnie nie mogą natomiast stosować postanowień statutu mniej korzystnych dla członków. W świetle takiego stanowiska należy uznać, że normy zawarte w przepisach art. $11^1$ ust. 1 pkt 5 i 12 ust. 1 pkt 5 uznają w tym aspekcie charakter semiimperatywny (jednostronnie bezwzględnie wiążący). Z uwagi na zastrzeżenia przedstawione niżej w praktyce możliwość stosowania przez spółdzielnie zasad korzystniejszych będzie się ograniczać do „przekształcenia" prawa lokatorskiego w odrębną własność.

Konfrontacja regulacji zawartej w zmienionych w art. $11^1$ i 12 u.s.m. z treścią rozstrzygnięcia i uzasadnienia wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. prowadzi do następujących wniosków.

Gdy chodzi o art. 12 u.s.m., TK uznał, że przepis ten jest niezgodny z art. 32 Konstytucji w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu przez członków, którym przysługują lokatorskie prawa do lokali. Tymczasem sama ustawa w art. 12 ust. 1 pkt 5 ustanawia zasady rozliczeń korzystniejsze dla członków niż poprzednie. To unormowanie wynikające z ustawy nowelizującej można więc uznać jako realizujące, lub co najmniej jako wychodzące naprzeciw stanowisku TK.

Z kolei art. $11^1$ ust. 4 u.s.m. w dotychczasowym brzmieniu stanowił, że zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

[8] Przytaczam na podstawie relacji R. Krupy-Dąbrowskiej, *Bonifikata obejmie połowę wartości*, „Rzeczpospolita" z 11–12 czerwca 2005 r.

mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa statut spółdzielni. Unormowanie to prowadziło do dowolności przyjmowanych rozwiązań oraz naruszania zasady równości. Zostało ono uznane przez TK za niezgodne z art. 2 i 64 ust. 2 Konstytucji. Wobec tego jednak, iż art. $11^1$ ust. 4 u.s.m. został uchylony przez omawianą ustawę nowelizującą, nie zachodzi sprzeczność między nową regulacją a stanowiskiem TK.

Gdy chodzi o art. $11^1$ ust. 2 u.s.m., uznany przez TK za niezgodny z art. 2 i 64 ust. 2 Konstytucji, trzeba stwierdzić, że ustawa z 3 czerwca 2005 r. nadała temu przepisowi inną treść (dotyczącą waloryzacji wysokości wkładu mieszkaniowego). Tym niemniej zastrzeżenia TK odnośnie do dotychczasowej treści art. $11^1$ ust. 2 są aktualne w tym zakresie, w którym TK zakwestionował warunki finansowe przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe. TK stwierdzał zaś, w uzasadnieniu wyroku z 20 kwietnia 2005 r., że jeżeli ustawodawca dopuszcza istnienie obok prawa własności innego typu praw podmiotowych, których przedmiotem jest lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, to musi odpowiednio zróżnicować także wysokość świadczeń spełnianych przez ich nabywców. Posługując się przedstawionym argumentem, TK uznał za niezgodne z Konstytucją przepisy art. $17^3$ ust. 1 pkt 1 ust. 2 regulujące zakres świadczeń majątkowych, do których jest zobowiązany członek spółdzielni mający uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W konsekwencji w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstała luka następcza, powodująca brak możliwości ustanawiania tego prawa wobec nieistnienia przepisu określającego świadczenia członka.

Mimo niejednoznaczności wywodów uzasadnienia wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. uzasadniony wydaje się wniosek, że analogiczne zastrzeżenia odnoszą się do przekształcania prawa lokatorskiego we własnościowe i że w konsekwencji takie przekształcenia nie są dopuszczalne.

W konkluzji tej części rozważań trzeba stwierdzić, że brak wskazanego zróżnicowania warunków finansowych w znowelizowanej ustawie uniemożliwia ustanawianie praw własnościowych, a także – konsekwentnie – przekształcanie praw lokatorskich we własnościowe[9]. Co więcej, wydaje się, że ustawowe wprowadzenie takiego zróżnicowania nie jest w ogóle możliwe z uwagi na charakter spółdzielczej formy realizacji inwestycji mieszkaniowej. Przy braku inwestora „zewnętrznego" członkowie spółdzielni muszą ponieść wszystkie koszty budowy. Z ekonomicznego punktu widzenia działalność spółdzielni mieszkaniowej to działalność samych członków. Zwolnienie niektórych członków z ponoszenia części kosztów, tak by

[9] Zdaniem K. Pietrzykowskiego (rozmowa z red. R. Krupą-Dąbrowską, *Wykup mieszkań wadliwe przepisy*, „Rzeczpospolita" z 27 czerwca 2005 r.) w braku zróżnicowania warunków przekształcenia przepis art. 111 dotyczący przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe może być uznany za niezgodny z Konstytucją.

doprowadzić do zróżnicowania warunków nabycia, oznaczałoby niedopuszczalne przerzucenie tych kosztów na pozostałych członków[10].

Kwestia dopuszczalności ustanawiania prawa własnościowego oraz przekształcania prawa lokatorskiego w prawo własnościowe powinna zostać przesądzona przez kolejną nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych[11]. W obecnym stanie prawnym, na skutek wyroku TK, brak jest ustawowej i statutowej podstawy takich czynności.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych znalazł się nowy przepis (art. $12^2$), zgodnie z którym zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w art. $11^1$ ust. 1 pkt 5 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5, jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Przepis ten budzi zastrzeżenia natury legislacyjnej (zgodnie z zasadami poprawnej legislacji przepisy podatkowe powinny być zamieszczane wyłącznie w ustawach podatkowych, w tym wypadku w ustawie z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz merytorycznej (trudno uznać, że bonifikaty, o których mowa w przytoczonym przepisie, mają charakter dochodów podlegających opodatkowaniu).

Nowe brzmienie otrzymał przepis art. $17^{10}$ u.s.m. Stanowi on obecnie, że w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, $1^1$ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Nowy art. $17^{10}$ u.s.m. usunął lukę, jaka powstała w konsekwencji wyroków TK, stosownie do których członkami spółdzielni nie musieli być spadkobiercy i byli małżonkowie, których związek został rozwiązany przez rozwód albo unieważniony[12]. Luki tej nie wypełniła poprzednia nowelizacja ustawy z 19 grudnia 2002 r. (z powodu niefortunnej poprawki Senatu)[13]. Wobec istnienia omawianej luki przez pewien okres nie było możliwe zastosowanie sankcji wykluczenia ani sankcji przewidzianej w art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wobec niebędącego członkiem spółdzielni jednego spadkobiercy, rozwiedzionego małżonka lub małżonka, którego małżeństwo zostało unieważnione.

---

[10] Por. M. Wrzołek-Romańczuk, *Ochrona praw członków finansujących budowę lokali (domów) w spółdzielniach mieszkaniowych w świetle ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Zeszyty Naukowe Warszawskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej" rok VI/2002, nr 20, s.140 i n.

[11] Tak też K. Pietrzykowski w rozmowie, przypis 34.

[12] Zob. przypis 32.

[13] Szerzej zob. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 242.

Art. 16 oraz 17[18] u.s.m. regulują konsekwencje zbycia nieruchomości spółdzielni w toku likwidacji, postępowania upadłościowego oraz postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. W wypadku nabycia budynku (lub udziału w budynku) przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłym członkom oraz osobom uprawnionym określonym w art. 15 ust. 1 lub 2 u.s.m. przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Ustawą z 3 czerwca 2005 r. w art. 16 i 17[18] dodano ust. 3 precyzujący pojęcie „byłego członka", pod którym to pojęciem rozumie się członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało, odpowiednio, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ustawą z 3 czerwca 2005 r. został dodany do u.s.m. przepis art. 24[1], który ściśle nawiązuje do treści art. 25 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, uchylonego przez ustawę z 19 grudnia 2002 r. Dzięki temu znów aktualna jest możliwość podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, stosownie do której w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

Przywrócenie przytoczonej regulacji zasługuje w pełni na aprobatę[14]. Nie budzi wszak wątpliwości, że przedstawione rozwiązanie stanowi ważny instrument motywujący spółdzielnie mieszkaniowe do aktywności i wysiłku dla zapewnienia atrakcyjności świadczonych usług administracyjnych[15].

Na tle redakcji przepisu art. 24[1] u.s.m. nasuwa się jednak uwaga, że bardziej prawidłowe było utrzymanie zasady przewidzianej w art. 25 u.s.m. (w pierwotnym brzmieniu), iż większość właścicieli lokali oblicza się według liczby lokali, gdyż do podjęcia uchwały dochodzi w czasie, gdy nieruchomością zarządza jeszcze spółdzielnia mieszkaniowa. W jej funkcjonowaniu podstawowe znaczenie ma zaś zasada jeden członek – jeden głos.

Zmiany w art. 27 ust. 2 i 3 stanowią konsekwencję dodania art. 24[1] u.s.m[16].

W dodanych do art. 48 u.s.m. nowych ust. 1[1]–1[3] uregulowano problematykę kaucji mieszkaniowych, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe[17]. Unormowanie to wyraźnie przecina kontrowersje w sprawie zaliczania kaucji na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego

[14] W kwestii zastrzeżeń co do uchylenia art. 25 u.s.m. ustawą z 19 grudnia 2002 r. zob. M. Wrzołek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Palestra" 2003, Nr 1–2, s. 38 i n.

[15] W. Chrzanowski, *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – studium prawno-społeczne*, Warszawa 1981, s. 30.

[16] Gdy chodzi o nadal aktualne zastrzeżenia do treści przepisu art. 27 ust. 2 u.s.m. zob. M. Wrzołek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie*..., s. 40.

[17] Dz.U. Nr 119, poz. 562 z późn. zm.

na korzyść takiego właśnie rozwiązania. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

Uregulowanie korzystne dla członków spółdzielni – byłych najemców tzw. mieszkań zakładowych – zawiera art. 48 ust. $1^3$ u.s.m., który przewiduje, że jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego.

W projekcie poselskim (druk sejmowy nr 2522) przewidziano przywrócenie przepisu regulującego tzw. podział spółdzielni na żądanie mniejszości (o treści odpowiadającej art. 108a pr. spółdz., uchylonego ustawą z 19 grudnia 2002 r.). Ta słuszna propozycja nie uzyskała jednak akceptacji Sejmu. TK w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. uznał jednak przepis art. 3 pkt 2 ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, który uchylił art. 108a pr. spółdz.[18], za niezgodny z art. 2 i 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Uchylając art. 108a ustawodawca dopuścił jednak jego dalsze stosowanie w sprawach wszczętych przed wejściem w życie przepisu uchylającego (art. 9 ustawy z 19 grudnia 2002 r.).

W uzasadnieniu wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. zastrzeżono, iż dla zapewnienia jasności stanu prawnego wskazane jest wydanie przez ustawodawcę przepisu o treści opartej na zasadach przyjętych w art. 108a. Dopóki to jednak nie nastąpi, stwierdzenie w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. niekonstytucyjności art. 3 pkt 2 oraz w pewnym zakresie art. 9 ustawy zmieniającej z 19 grudnia 2002 r. umożliwia przeprowadzenie podziału spółdzielni na zasadach określonych w art. 108a pr. spółdz.

Z przytoczonym stanowiskiem TK koresponduje zmiana art. 17 k.p.c., wprowadzona omawianą ustawą z 3 czerwca 2005 r. (a polegająca na dodaniu punktu $4^1$), zgodnie z którą do właściwości sądów okręgowych należą sprawy o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni (art. 108a § 4 pr. spółdz.).

## IV. Zakończenie

Zmiany ustaw spółdzielczych, to znaczy ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonane ustawą z 3 czerwca 2005 r., zasługują generalnie na aprobatę, mimo iż nowelizacja miała nadal charakter fragmentaryczny i nie rozwiązała wszystkich aktualnych problemów.

W ustawie zmieniającej przyjęto wiele rozwiązań zdecydowanie bardziej korzystnych dla członków spółdzielni od poprzednio obowiązujących. Wśród znaczących zmian w ustawie – Prawo spółdzielcze trzeba wymienić przede wszystkim określenie

[18] W kwestii zastrzeżeń co do uchylenia art. 108a pr. spółdz. zob. M. Wrzołek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie*, s. 40 i n.

w tym akcie normatywnym praw i obowiązków członka spółdzielni, korzystne dla członków regulacje przesłanek wykluczenia, trybu postępowania w razie wykluczenia albo wykreślenia oraz chwili, w której te czynności spółdzielni stają się skuteczne, nadanie postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu charakteru wyłącznie fakultatywnego.

Do rozwiązań zasługujących na pozytywną ocenę należy zaliczyć ponadto nowe reguły kwestionowania wadliwych uchwał walnego zgromadzenia, wprowadzenie nieograniczonej odpowiedzialności cywilnej członków zarządu, rady i likwidatora, jak również zamieszczenie przepisów karnych, uwzględniających szczególne sytuacje występujące w funkcjonowaniu spółdzielni.

W części zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych walorami ustawy z 3 czerwca 2005 r. są: zrealizowanie w szerokim zakresie wyroku TK z 30 marca 2004 r., wypełnienie luk powstałych w wyniku wcześniejszych orzeczeń TK, doprecyzowanie niektórych przepisów oraz odwrócenie niektórych negatywnych skutków nowelizacji z 19 grudnia 2002 r. (przez przywrócenie regulacji odpowiadającej art. 25 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu).

W materii dopuszczalności i zasad ustanawiania spółdzielczego prawa własnościowego oraz przekształcania prawa lokatorskiego we własnościowe potrzebna jest natomiast kolejna nowelizacja.