

Biuro Analiz Sejmowych
OPINIA ZLECONA

Warszawa, dnia 4 – 8 stycznia 2007 r.

OPINIA PRAWNA

dot. oceny zgodności z Konstytucją art. 12, art. 39, art. 45¹ i art. 48 projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu przyjętym przez podkomisję, w szczególności z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

(projekt - 8.12.2006 r., wydruk dla autora – 14. 12. 2006 r.)

.....

I.

1. (dot. art. 12) Jak wskazywałem w swojej opinii z 18 – 20 sierpnia 2006 r. (pkt A.I.3) propozycje przekształceń praw lokatorskich w odrębną własność (art. 12) z preferencjami finansowymi w stosunku do unormowań aktualnie obowiązujących, wymagają – dla właściwej oceny spójności systemowej tworzonego prawa i walorów konstytucyjności proponowanych rozwiązań, uzyskania pełnego spektrum stanowisk Trybunału Konstytucyjnego w tym przedmiocie; chodziło mi o uzyskanie rozstrzygnięcia w sprawie o sygn. akt K. 51/05). Wyrok w tej sprawie miał rozstrzygnąć m. in.:

- kwestię konstytucyjności dotychczasowego art. 12 ust. 1 pkt 2 – obligującego członka do spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku;
- kwestię konstytucyjności art. 12 ust. 1 pkt 3 – obligującego członka do spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;

- kwestię konstytucyjności art. 12 ust. 1 pkt 5 – obligującego do wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu budowlanego; (a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, po zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

W orzeczeniu z dnia 5 września 2006 r. (sygn. akt K 51/05) Trybunał Konstytucyjny stwierdził m. in., że art. 12 ust. 1 pkt 5 u. s. m. jest niezgodny z art. 21 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, ale tylko w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowych zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich lokali.

Co do art. 12 ust. 1 pkt 3, przepis ten okazał się niezgodny z Konstytucją tylko w takim zakresie, w jakim przepis ten obciąża członków spółdzielni obowiązkiem spłaty przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których się znajdują, (Trybunał uznał ten przepis za niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.)

Wreszcie, co do art. 12 ust. 1 pkt 2 i 3 (w zakresie dalej idącym, niż rozstrzygnięcie, o którym mowa w akapicie poprzedzającym), Trybunał Konstytucyjny umorzył postępowanie na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym, ze względu na zbędność wydania orzeczenia.

W świetle projektu (art. 12 ust. 1 pkt 1), ubiegający się uzyskanie prawa odrębnej własności lokali będzie zobowiązany do spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa. Przygotowana nowelizacja usuwa obowiązki członka, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 oraz rezygnuje z dotychczasowego unormowania ust. 2 i 3.

Innymi słowy, przewłaszczający się członek spółdzielni (małżonkowie), któremu służy lokatorskie prawo do mieszkania, jest zobowiązany jedynie uzupełnić wkład mieszkaniowy wymagany w myśl postanowień statutu, w tym spłacić część

kosztów zaciągniętego kredytu i odsetek, przypadających na jego lokal oraz ponieść inne koszty związane z budową jego lokalu, jakie zobowiązany jest ponieść członek ubiegający się o lokatorskie prawo do mieszkania (art. 10 ust. 1 pkt 1 in fine i ust. 2) oraz spłacić długi „czynszowe” – zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zasadnicze rozwiązanie projektu rezygnuje z dopłaty – na rzecz spółdzielni – z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, a jedynie w sytuacji, gdy spółdzielnia korzystała z pomocy publicznej lub innych środków, członek jest obowiązany spłacić tę (nominalną) część umorzenia kredytu, która podlegała odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.

Nadto, nowa treść przepisu rezygnuje - jako z warunku przewłaszczenia - z uzupełnienia wkładu budowanego o część kosztów modernizacji budynku, przypadających na dany lokal.

Uwzględniając dotychczasowe wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego, które przejawiały się w treści konkretnych orzeczeń dotyczących tego zagadnienia oraz uwzględniając przebijającą z nich optykę postrzegania mienia spółdzielni mieszkaniowych, jako prywatnego mienia tych podmiotów, którego uszczuplenie może mieć miejsce tylko przy uwzględnieniu usprawiedliwionych praw i roszczeń członków i innych osób (np. najemców, którzy ponieśli koszty budowy, odpowiadające pełnemu wkładowi budowlanemu), w szczególności mając na uwadze treść sentencjonalną wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r. (K. 5/01), z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02) i z dnia 5 września 2006 r. (K. 51/05), uznać należy, że proponowane rozwiązanie narusza art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji RP; może też być uznane za naruszające art. 32 ust. 1 Konstytucji.

W szczególności przez to, że: ignoruje niewątpliwą i przesądzoną okoliczność, że z punktu widzenia cywilistycznego, własność budynków z lokalami należącymi do członków na prawach lokatorskich do mieszkań jest własnością spółdzielni mieszkaniowych. To one uzyskały w określonym czasie pomoc publiczną na budownictwo mieszkań o statusie lokatorskim (preferencyjne kredyty, podlegające częściowemu umorzeniu).

(M. in. na podstawie takich aktów prawnych jak: 1. uchwała nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego – M. P. nr 27, poz. 133 oraz uchwały nr 123, 125, 126 Rady Ministrów z tego samego roku i uzupełniające je zarządzenia

Ministra finansów w sprawie zasad udzielania pomocy kredytowej na uzupełnianie wkładów budowlanych, na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe – z 1965 r. i podobne z następnymi lat)

Korzyścią, formalnoprawnie przyznaną spółdzielni, ustawodawca tym razem w całości zadysponowałby na rzecz uprawnionych do lokatorskich praw do mieszkań, czyniąc tę kategorię członków w całości beneficjentami pomocy publicznej dawnych lat, kosztem nominalnie uprawnionych – spółdzielni mieszkaniowych i ogółu jej członków. Tak czyniona „sprawiedliwość”, o charakterze wyłączeniowym, nie ma usprawiedliwionych podstaw. Narusza chronione konstytucyjnie prawo własności (art. 64 Konstytucji), w tym prawo do równego traktowania podmiotów prywatnych, a uwzględniając okoliczność, że dotychczasowe (konstytucyjne co do zasady – v, wyrok z 5 września 2006 r.) rozwiązanie w zakresie zasad uzyskiwania odrębnej własności przez członków mających lokatorskie prawo do mieszkań, które skutkowało już określoną liczbą wniosków i przewłaszczeń takich osób – w myśl dotychczasowych zasad, może być uznane także za naruszające art. 32 ust. 1 Konstytucji, jako że różnicuje, w krótkim odstępie czasu, sytuację prawną osób w tożsamym położeniu prawnym, bez dostatecznych racji. (Na racje takie wskazuje Trybunał w orzeczeniu z 5 września 2006 r.: mogą one zaistnieć, jeżeli są spełnione następujące warunki: kryterium różnicowania pozostaje w racjonalnym związku z celem i treścią danej regulacji; waga interesu, któremu różnicowanie ma służyć, pozostaje w odpowiedniej proporcji do wagi interesów, które zostaną naruszone w wyniku wprowadzenia zróżnicowania; kryterium różnicowania pozostaje w związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych. Tych warunków w niniejszej propozycji nie znajduję).

Zauważyć należy, że dotychczasowe rozwiązanie, zmodyfikowane ostatnim orzeczeniem TK, uwzględnia interes spółdzielni i członków, mając na uwadze nie tylko sprawiedliwe ukształtowanie korzyści spółdzielni i członków, ale i tę okoliczność, że w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono, odmiennie niż miało to miejsce wcześniej, formułę przeszacowywania wkładów budowlanych i mieszkaniowych, m. in. dla celów przewłaszczenia, w stosunku do rynkowej wartości lokalu.

Mając to na uwadze dotychczasowy ustawodawca, dążąc do sprawiedliwego (słusznego) rozłożenie korzyści z pomocy uzyskanej przez spółdzielnię, z uwzględnieniem interesów członków spółdzielni mających lokatorskie prawa do mieszkań, uznał, że właściwe będzie zobligowanie członków jedynie do uzupełnienia wkładu budowlanego w części umorzonego kredytu – w zakresie 50% jej, zwaloryzowanej wartości (odpowiednio do aktualnej wartości rynkowej lokalu). Spółdzielnia może nadto przewidzieć w statucie rozwiązania korzystniejsze.

a) W pierwszym z przywołanych wyroków (z 29 maja 2001 r.) za niezgodny z Konstytucją (z art. 64 z zw. z art. 21 Konstytucji) został uznany art. 46 ust. 1 u. s. m., przewidujący, skrótowo ujmując, możliwość przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania w odrębną własność za 3% jego wartości rynkowej.

Trybunał wskazał, że założenie, w myśl którego członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będzie mógł nabyć własność tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia kosztów budowy i wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. I chociaż takie rozwiązanie nie jest w ścisłym sensie wyłączeniem spółdzielni w rozumieniu art. 21 ust. 2 Konstytucji, jednakże zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zd. 2 Konstytucji) nakazują przyjęcie, iż również w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Nie można generalnie zakładać, że ingerencja organów władzy publicznej w prawo własności dokonana na rzecz osób prywatnych podlega mniejszym czy też „łagodniejszym” rygorom konstytucyjnym niż ingerencja dokonana na rzecz Państwa i w interesie publicznym.

W konsekwencji, zdaniem Trybunału, ograniczenie kwoty wpłaty z tytułu nabycia własności lokalu mieszkalnego do 3% wartości rynkowej tego lokalu (obliczonej z uwzględnieniem pomniejszenia o zwaloryzowany wkład mieszkaniowy i spłatę innych długów), uznane zostało za całkowicie arbitralne i konstytucyjnie nieprzekonywujące.

b) Na inny aspekt zagadnienia uzupełnienia wkładu budowlanego przy przekształceniach zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K. 42/02), uznającym za niekonstytucyjne unormowania art. 12 ust. 1 oraz art. 11¹ ust. 2 i 4 u. s. m. w brzmieniu sprzed 22 lipca 2005 r. Mianowicie wskazał, że żądanie ekwiwalentu za przekształcenie prawa lokatorskiego na spółdzielcze prawo własnościowe lub własność (odrębną własność) obliczonego według odniesienia do wartości rynkowej lokalu i według „ceny sztywnej” ustalonej przez ustawodawcę, musi budzić zastrzeżenia, skoro w spółdzielni mieszkaniowej, na płaszczyźnie stosunków z członkami, spółdzielnia nie powinna zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków. Zarazem Trybunał odwołał się do pierwszego z przywołanych wyroków, uznając ingerencję ustawodawcy w sferę praw majątkowych spółdzielni, będącej osobą prawną spoza sfery sektora publicznego, za niemającą konstytucyjnego uzasadnienia.

Jakkolwiek więc można zastanawiać się nad specyficznymi celami spółdzielni mieszkaniowej, na które wskazywał także TK w wyroku z 30 marca 2004 r. (K 32/03, s. 9) - celem tym jest realizacja wymiernych interesów majątkowych członków (art. 1 ust. 1 u. s. m.), to z drugiej strony, jak podniósł Trybunał w wyroku z dnia 5 września 2006 r., Konstytucja gwarantuje wolność nabywania własności, ale nie gwarantuje prawa do uzyskania własności, które mogłoby stanowić podstawę do wysuwania roszczeń dotyczących nabycia określonych składników majątkowych od innych podmiotów. „Konstytucja nigdzie samoistnie nie gwarantuje prawa do nabycia własności (wyrok z dnia 29 września 2003 r., K. 5/03). Natomiast art. 64 chroni własność istniejącą, jak i prawo własności sensu stricte.

Nie można, na co trafnie zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny, czynić z art. 75 Konstytucji podstawy do usuwania utrudnień w nabywaniu własności mieszkań; w szczególności, gdy tymi „utrudnieniami” są konieczne uzupełnienia wkładu budowlanego.

Reasumując: zasada ekwiwalentności świadczeń członka, dla uzyskania prawa odrębnej własności lokalu wymaga uzupełnienia zarówno wkładu mieszkaniowego, jak i uzupełnienia wkładu budowlanego, po myśli aktualnego (obowiązującego, po korekcie dokonanej przez TK, art. 12 ust. 1 pkt 5) oraz uzupełnienia tej części wkładu budowlanego, związanego ze wzrostem wartości lokalu na skutek modernizacji (obecny art. 12 ust. 1 pkt 2). Eliminacja tych ostatnich przepisów, nie ma konstytucyjnego usprawiedliwienia.

Jakkolwiek z ekonomicznego punktu widzenia, w świetle obecnego stanu prawnego spółdzielnia „zyskuje” więcej niż sama świadczyła (v. szerzej – moja opinia z sierpnia 2006 r, pkt B.I.2 in fine), ale zyskuje (a wcześniej – uzyskała) dla wszystkich swoich członków tworzących korporację; jest to ich majątek wspólny – art. 3 pr. spółdzielczego, a nie uprawnionego do lokalu członka.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawiając odrębną własność na rzecz członka dysponującego lokatorskim prawem do lokalu, wyzbywa się swego majątku, w sensie ścisłym - traci własność. Nie uzyskuje przy tym odpowiedniego ekwiwalentu (uzupełnienia wkładu budowlanego). Z kolei członek dostaje to prawo na własność, w istocie „za darmo”. Wpłata bowiem, o których mowa w punktach 1 proponowanego przepisu nakazuje mu jedynie uzupełnić wkład mieszkaniowy (jeżeli nie jest sflacony), a w szerszym rozmiarze, jedynie symboliczną, nominalną kwotę umorzenia, zapłaconą przez spółdzielnię do budżetu państwa.

Stąd też optymalną, w świetle ostatniego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, wydaje się propozycja rządowa w tym zakresie. Jest ona niewątpliwie konstytucyjna i godzi interesy spółdzielni i zainteresowanych członków.

2 (dot. art. 39).

a). Zmiana w proponowanym art. 39 ust. 1, o ile nie wymaga uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku, w części przypadającej na dany lokal, narusza art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji, z przyczyn wskazanych w punkcie 1, a może też stanowić naruszenie art. 39 ust. 2 Konstytucji.

Udział w kosztach modernizacji budynku (lokalu) zwiększa wkład budowlany; w przypadku najemcy – część kosztów modernizacji przypadająca na dany lokal określa w konsekwencji, czy dana osoba (jej poprzednik prawny) poniosła (wniosła) pełny, wymagany udział w powstaniu lokalu o określonej wartości. Rezygnując z tej kategorii uzupełnienia, której konstytucyjność przesądził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 5 września 2006 r., w istocie narusza się prawo własności spółdzielni mieszkaniowej (art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji) dopuszczając słabszą ochronę tego prawa dla tych osób prawnych, bez uzasadnionych racji. Wprowadza się też uprzywilejowanie dla tożsamej grupy podmiotów w stosunku do stanu obecnego, nie

ze względu na poprawę ochrony tych lub innych osób, lecz dla uprzywilejowania jednej kategorii osób, z pokrzywdzeniem zobowiązanych do wyzbycia się własności. Takie rozwiązanie, powracające do stanu sprzed 15 stycznia 2003 r., które miałyby naruszyć ochronę własności innego podmiotu, jest pozorem ochrony konstytucyjnej zasady równości. Ta ostatnia zasada nie może zmierzać do wstecznej petryfikacji porządku prawnego z uszczerbkiem dla praw i wolności innych podmiotów, których prawa w późniejszej regulacji zostały przez ustawodawcę dostrzeżone.

Skoro dostrzeżono, że wkład „modernizacyjny” jest częścią kosztów powstania lokalu; i skoro poniosła go spółdzielnia, to ma prawo uzyskać jego ekwiwalent przed przeniesieniem własności na rzecz najemcy. To konstytucyjnie poprawne rozwiązanie nie może być obecnie eliminowane tylko dlatego, aby przywrócić stan sprzed 15 stycznia 2003 r., skoro jednocześnie narusza się art. 64 Konstytucji.

b) Poszerzenie kręgu uprawnionych do przewłaszczenia o dzierżawców byłoby do zaakceptowania (w świetle art. 64 Konstytucji) pod warunkiem, że dzierżawca wniesie na rzecz spółdzielni odpowiednie wynagrodzenie za zajęta pod budynek działkę. Roszczenia o nabycie własności budynków, które zostały wybudowane z własnych środków posiadaczy przewiduje m. in. Kodeks cywilny – w art. 231, czy art. art. 35 u. s. m.. Nie można jednak przenosić własności nieekwiwalentnie, gdyż byłoby to częściowo nieodpłatne wywłaszczenie.

3. (dot. art. 45¹).

Dodanie art. 45¹ narusza poszanowanie prawa własności spółdzielni mieszkaniowej i tym samym art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji w sposób wręcz jaskrawy. Nie dość, że sama formuła prawa do przewłaszczenia została określona w nowym brzmieniu art. 12 ust. 1 z naruszeniem przywołanego przepisu Konstytucji, a także, jak się wydaje, art. 32 ust. 1 Konstytucji, (v uwagi z pkt 1) to wprowadzenie proponowanego przepisu jest jawnym pogwałceniem prawa własności, albowiem gwarantuje przejście prawa własności na rzecz osób uprawnionych do roszczeń, bez jakiegokolwiek spłaty ekwiwalentu za nabywaną własność, a jedynie z „gwarancją” zabezpieczenia spłaty w przyszłości – poprzez obligatoryjną hipotekę na własności lokalu. Innymi słowy, wprowadzenie obligatoryjnego zabezpieczenia rzeczowego (hipoteki) ma

stanowiąc dostateczną podstawę przeniesienia własności spółdzielczej na rzecz osoby, która nie spełniła warunków uprawniających do przewłaszczenia.

Nie rozwijając szerzej zagadnienia, dość wskazać, że takie rozwiązanie narusza jednoznaczne stanowisko w tym przedmiocie wyrażone w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. (SK 10/05 – Dz. U. Nr 260 z 2005 r., poz. 2184), a także przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2004 r. (IC CK 568/03), a dotyczące odczytywania istotnej treści art. 44 ust. 1 u. s. m.. Przy czym chodziło tam „jedynie” o gwarancje dla wierzyciela spółdzielni co do spłaty kredytu, a tu chodzi o przymusowe wyzbycie się prawa własności nieruchomości, bez ekwiwalentnego świadczenia, a jedynie ze wzmocnieniem przyszłej egzekucji.

4. (dot. art. 48)

a) W nowym brzmieniu art. 48 kontrowersje konstytucyjne wzbudza przede wszystkim treść ust. 2, który przyznaje dotychczasowemu najemcy prawo nieodpłatnego nabycia własności lokalu (najemca nie wnosi wkładu budowlanego), jeżeli spółdzielnia nabyła własność budynku nieodpłatnie. Fakt nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię nie oznacza, że może nastąpić proste przełożenie (implikacja), prawa dotychczasowego najemcy do nieodpłatnego uwłaszczenia, kosztem mienia spółdzielni, jako prywatnej osoby prawnej – z naruszeniem art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji.

W proponowanym rozwiązaniu spółdzielnia mieszkaniowa jest postrzegana jako ułomna osoba prawna, której byt, prawa i interesy są podporządkowane jedynie określonym grupom osób uprawnionych w taki czy inny sposób do zajmowanych lokali lub domów. Nie ma ku temu żadnych podstaw.

Oczywiście statut (v. art. 8 pkt 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 2) może i powinien przewidywać zasady wnoszenia wkładu budowlanego w zależności od sytuacji, czy spółdzielnia nabywa budynek odpłatnie, czy nieodpłatnie. Ustawa zasadniczo powinna gwarantować członkostwo dotychczasowych najemców w spółdzielni mieszkaniowej i prawa nie mniejsze, niż odpowiadające prawu najmu. Tak jest obecnie. Przy nieodpłatnym nabyciu budynku, najemca ma prawo nieodpłatnego uzyskania lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 48 ust. 1³). Statut może natomiast, w zależności od nabycia (odpłatnego, nieodpłatnego)

wprowadzać preferencje w zakresie uzupełniania wkładu budowlanego, przy przekształceniach własnościowych. Ustawodawca zaś może w ramach tego systemowego modelu jedynie wprowadzić pewne gwarancyjne rozwiązania poprzez wprowadzenie minimalnego zrównoważenia interesów najemców i spółdzielni, jak uczynił to w obowiązującym art. 12 ust. 1 pkt 5, z otwarciem spółdzielni (za sprawą orzeczenia TK) możliwości stosowania dalszych preferencji. Stanowisko w tym przedmiocie Trybunał Konstytucyjny wyraził już dostatecznie jasno w trzech przywoływanych tu wyrokach,

Propozycje aktualne, w tym także te z ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ingerują w treść swobody właścicielskiej spółdzielni mieszkaniowej, naruszając jej prawo własności (art. 64 Konstytucji). Przy czym, co było już podkreślane, prawo do nabycia własności mieszkania, samo w sobie, nie jest prawem konstytucyjnie chronionym ani preferowanym; tym bardziej, gdy narusza ono prawo własności innego podmiotu i jej prawo do równego z innymi podmiotami, traktowania (art. 32 ust. 1 Konstytucji).

Sporządził:

- za pośrednictwem Biura Analiz Sejmowych

Sędzia Roman Dzięczek

Sąd Apelacyjny

Za zgodność:
Justyna Kaca