

144/9/A/2015

WYROK

z dnia 8 października 2015 r.

Sygn. akt SK 11/13*

W imieniu Rzeczypospolitej Polskiej

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Małgorzata Pyziak-Szafnicka – przewodniczący

Stanisław Biernat

Teresa Liszcz – sprawozdawca

Sławomira Wronkowska-Jaśkiewicz

Marek Zubik,

protokolant: Krzysztof Zalecki,

po rozpoznaniu, z udziałem skarżącego oraz Sejmu i Prokuratora Generalnego, na rozprawie w dniu 8 października 2015 r., skargi konstytucyjnej Stanisława Klicka o zbadanie zgodności:

- 1) art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116),
 - 2) art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.)
- z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

o r z e k a:

Art. 17¹⁰ zdanie pierwsze ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2015 r. poz. 1168) w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) o egzekucji z nieruchomości w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1ⁱ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Ponadto p o s t a n a w i a:

na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 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, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417, z 2009 r. Nr 56, poz. 459 i Nr 178,

* Sentencja została ogłoszona dnia 19 października 2015 r. w Dz. U. poz. 1637.

poz. 1375, z 2010 r. Nr 182, poz. 1228 i Nr 197, poz. 1307 oraz z 2011 r. Nr 112, poz. 654) w związku z art. 134 pkt 3 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 1064) umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

I

1. W skardze konstytucyjnej z 7 czerwca 2012 r. Stanisław Klik (dalej: skarżący) zakwestionował zgodność art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116; dalej: u.s.m.) oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej: u.w.l.) z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

1.1. Z przedstawionych Trybunałowi akt sprawy wynika, że od 1994 r. skarżący był członkiem spółdzielni mieszkaniowej i przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach tej spółdzielni. Od 1998 r. skarżący zaprzestał płatności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu. W związku z tymi zaległościami toczyło się w warszawskich sądach szereg postępowań, które zakończyły się wyrokami zasądzającymi kwoty pieniężne na rzecz spółdzielni. Ponadto skarżący został też pozbawiony członkostwa w spółdzielni, a jego powództwo o uchylenie decyzji organów spółdzielni w sprawie wykluczenia zostało oddalone przez sądy w pierwszej i drugiej instancji. Skarżący zaczął uiszczać bieżące opłaty eksploatacyjne i raty kredytu dopiero od listopada 2009 r.

Na podstawie uchwały z 16 listopada 2009 r. rada nadzorcza spółdzielni upoważniła zarząd do wystąpienia do sądu – na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. – z żądaniem sprzedaży w drodze licytacji lokalu, do którego przysługiwało skarżącemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Według wyliczeń przedstawionych przez zarząd spółdzielni, na dzień 30 listopada 2009 r. zaległości skarżącego wobec spółdzielni wynosiły 76 817,03 zł. W toku postępowania sądowego skarżący wyjaśnił, że zaniechanie uiszczania opłat eksploatacyjnych i rat kredytu wynikało z braku środków finansowych oraz spodziewanej eksmisji.

Wyrokiem z 22 lutego 2010 r. (sygn. akt II C 647/09) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie uwzględnił powództwo spółdzielni i nakazał sprzedaż w drodze licytacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 269, ze zm.) o egzekucji z nieruchomości, przysługującego skarżącemu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, stan faktyczny wyczerpywał przesłanki wskazane w art. 17¹⁰ u.s.m. Od wyroku sądu pierwszej instancji skarżący wniósł apelację, lecz została ona oddalona przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wyrokiem z 7 lipca 2011 r. (sygn. akt IV Ca 1264/10). Sąd Okręgowy podzielił zapatrywania sądu pierwszej instancji, że zachowanie skarżącego wypełniało przesłanki ujętej w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l.

1.2. Na wstępie skarżący podkreślił, że art. 16 ust. 1 u.w.l. był już przedmiotem postępowania przed Trybunałem w sprawie o sygn. P 21/10, zainicjowanej pytaniem prawnym Sądu Rejonowego w Grudziądzu z 14 kwietnia 2010 r., który zwrócił się o zbadanie, czy art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Prokurator Generalny wniósł w tej sprawie o

orzeczenie, że art. 16 ust. 1 u.w.l., w zakresie kwestionowanym przez sąd pytający, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Ze względu jednak na wycofanie pytania prawnego, postępowanie zostało umorzone przez Trybunał postanowieniem z 21 września 2010 r. Skarżący stwierdził, że w swojej skardze w pełni podtrzymuje zarówno wątpliwości Sądu Rejonowego w Grudziądzu, jak i stanowisko Prokuratora Generalnego, przedstawione w sprawie o sygn. P 21/10. Z uwagi na treściową relację między art. 16 ust. 1 u.w.l. i art. 17¹⁰ u.s.m., argumenty za niezgodnością art. 16 ust. 1 u.w.l. z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji należy odnieść także – zdaniem skarżącego – do art. 17¹⁰ u.s.m. W uzasadnieniu skargi skarżący szeroko przytoczył wywody Prokuratora Generalnego zawarte w pisemnym stanowisku w sprawie o sygn. P 21/10.

W ocenie skarżącego, przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi zbędne oraz nadmiernie uciążliwe ograniczenie majątkowego ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Co więcej, przepis ten nadaje spółdzielni mieszkaniowej nadzwyczajne prawo, z którego nie korzystają inni wierzyciele, tj. prawo do uzyskania orzeczenia sądowego uprawniającego do sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego. Ingerencja taka nie jest – zdaniem skarżącego – uzasadniona żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, lecz ma jedynie na celu zaspokojenie roszczeń spółdzielni. Sankcja w postaci pozbawienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest adekwatna do stopnia naruszenia interesów spółdzielni, której prawa są chronione przez przyznanie spółdzielni legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa o zapłatę, uzyskanie tytułu wykonawczego, a następnie przeprowadzenie egzekucji. Co więcej, sprzedaż lokalu nie zawsze musi doprowadzić do pełnego zaspokojenia roszczeń spółdzielni. Do pełnego zaspokojenia nie dojdzie choćby wówczas, gdy cena uzyskana z licytacji nie osiągnie rzeczywistej wartości lokalu.

1.3. Zarządzeniem sędziego Trybunału Konstytucyjnego z 16 lipca 2012 r. skarżący został wezwany do usunięcia braków formalnych, w tym do wyjaśnienia, w jaki sposób zostały naruszone jego prawa konstytucyjne wynikające z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

W piśmie z 30 lipca 2012 r. skarżący powołał się na art. 64 ust. 2 Konstytucji, wskazując, że na równi z własnością powinny być chronione także inne prawa majątkowe. Stwierdził przy tym, że prawem konstytucyjnym, które mu przysługiwało, a które zostało naruszone, „jest prawo (ekonomiczne) do równej ochrony zarówno własności jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (innego prawa majątkowego)”. Art. 17¹⁰ u.s.m. narusza więc, jak to ujął skarżący, „konstytucyjne prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, które miałyby wynikać z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Skarżący powtórzył też, że art. 17¹⁰ u.s.m. nie spełnia przesłanki konieczności, o której mowa w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Istnieją bowiem inne, równie efektywne – w jego ocenie – rozwiązania, które pozwalają spółdzielni na dochodzenie zaległych opłat eksploatacyjnych, jak choćby możliwość wystąpienia z powództwem o zapłatę, a następnie wszczęcie postępowania egzekucyjnego na zasadach ogólnych. Nie ma zatem potrzeby korzystania z powództwa o przymusowe zbycie lokalu w sytuacji, gdy można z lokalu przeprowadzić egzekucję w trybie „tradycyjnym”, tj. po uzyskaniu tytułu wykonawczego w procesie o zasądzenie świadczenia.

2. W piśmie z 26 lipca 2013 r. Marszałek Sejmu zajął stanowisko w sprawie w imieniu Sejmu, wnosząc o stwierdzenie, że art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W zakresie art. 17¹⁰ zdanie drugie u.s.m. oraz art. 16 ust. 1 u.w.l. postępowanie powinno zaś ulec umorzeniu ze względu na

niedopuszczalność wydania wyroku.

Odnosząc się do kwestii formalnych, Marszałek Sejmu zwrócił uwagę na to, że ostateczne orzeczenie w sprawie skarżącego zapadło 7 lipca 2011 r. i zostało mu doręczone 8 września 2011 r. Skarga konstytucyjna nosi datę 7 czerwca 2012 r. Marszałek Sejmu przypomniał przy tym, że sytuacja ta jest konsekwencją wadliwego postanowienia sądu o wyznaczeniu pełnomocnika z urzędu, skutkującego odmową dostępu do akt sądowych. Sądowa omyłka pisarska została sprostowana dopiero postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie z 30 marca 2012 r. (sygn. akt I Co 4579/11), które zostało doręczone 11 kwietnia 2012 r. W tych okolicznościach należy, zdaniem Marszałek Sejmu, przychylić się do wniosku o traktowanie tej daty jako miarodajnej dla określenia początku biegu 3-miesięcznego terminu warunkującego dopuszczalność skargi.

Jeśli chodzi o przedmiot zaskarżenia, Marszałek Sejmu stwierdził, że choć w *petitum* skargi konstytucyjnej skarżący wskazał zarówno art. 17¹⁰ u.s.m., jak i art. 16 ust. 1 u.w.l. (ujęte odrębnie), to za właściwy przedmiot kontroli należy uznać art. 17¹⁰ u.s.m., który był bezpośrednią i wyłączną podstawą orzeczeń wydanych w sprawie skarżącego. Nie ma potrzeby poszerzać kontroli o art. 16 ust. 1 u.w.l. Marszałek Sejmu wskazał także na konieczność zawężenia kontroli do przesłanki długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m. Tylko bowiem w tym zakresie art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. znalazł zastosowanie w sprawie. Ponadto ani zarzuty skarżącego, ani argumentacja zawarta w jego skardze nie są skierowane wobec całej treści normatywnej art. 17¹⁰ u.s.m., lecz odnoszą się wyłącznie do zdania pierwszego tego przepisu, a zatem w zakresie art. 17¹⁰ zdanie drugie u.s.m. postępowanie należy umorzyć ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Rozważania merytoryczne Marszałek Sejmu poprzedził uwagą, że problem w rozpoznawanej skardze jest analogiczny do problemu, który był już przedmiotem postępowań przed Trybunałem w sprawach o sygn. P 21/10 i SK 12/12. Sprowadza się on do oceny konstytucyjności przepisu, który umożliwia, w określonych przypadkach, wystąpienie z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu wbrew woli uprawnionego. Drugorzędne znaczenie ma przy tym okoliczność, czy z uprawnienia tego skorzystać może wspólnota mieszkaniowa (jak w przypadku art. 16 u.w.l.), czy też spółdzielnia mieszkaniowa (art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 u.w.l.). Dlatego też, jak zaznaczył Marszałek Sejmu, wywód i argumentacja w pisemnym stanowisku Sejmu musiały być analogiczne do przedstawionych w sprawach o sygn. P 21/10 i SK 12/12.

Analizując treść zaskarżonego przepisu, Marszałek Sejmu wskazał, że w każdej z przesłanek wymienionych w art. 17¹⁰ u.s.m., które uzasadniają wystąpienie z żądaniem nakazania przymusowej sprzedaży lokalu, chodzi o zachowanie naruszające obowiązki uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lub osoby korzystającej z tego lokalu za jego zgodą), a także długotrwałość, sposób działania lub jego skutki, oceniane z punktu widzenia pozostałych uprawnionych do lokali znajdujących się w budynku należącym do spółdzielni. Rozwiązanie przyjęte w art. 17¹⁰ u.s.m. stanowi specyficzną formę sankcji organizacyjnej, której celem jest definitywne wykluczenie członka wspólnoty naruszającego w poważny sposób swoje podstawowe obowiązki. Sankcja taka musi z konieczności wiązać się z pozbawieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, gdyż prawo to determinuje status uprawnionego. Jej podstawowym celem nie jest zaspokojenie wiarygodności spółdzielni mieszkaniowej, lecz ochrona uprawnionych do lokali spółdzielczych na wypadek konfliktów, które czyniłyby wspólne zamieszkiwanie w tym samym budynku utrudnionym (niemożliwym) lub obciążonym zbyt dużym ryzykiem – w tym ryzykiem finansowym. Niedobory wynikające z długotrwałych zaległości w uiszczaniu opłat przez niektórych członków (uprawnionych) musiałyby zostać bowiem „przerzucone” na pozostałe osoby korzystające z lokali, przez

podwyższenie kosztów. Marszałek Sejmu zauważył ponadto, że już sam fakt prowadzenia przez spółdzielnię permanentnych sporów sądowych przeciwko osobom uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którzy notorycznie uchylają się od podstawowych obowiązków majątkowych, bez perspektywy definitywnego rozwiązania problemu, może stanowić zagrożenia bytu prawnego samej spółdzielni, a na pewno godzi w poczucie konieczności przestrzegania prawa.

W ocenie Marszałek Sejmu, choć rozwiązanie prawne wprowadzone w art. 16 ust. 1 u.w.l. i odpowiednio stosowane w przypadku spółdzielni mieszkaniowych w związku z art. 17¹⁰ u.s.m., jest stosunkowo rygorystyczne, to ma ono charakter *ultima ratio*. W praktyce zakwestionowany przepis jest stosowany niezmiernie rzadko, a sądy – dokonując oceny przesłanki długotrwałości zaległości z opłatami albo rażącego lub uporczywego naruszania porządku domowego – dysponują na tyle szerokim zakresem luzu decyzyjnego, aby nie ferować wyroków nieuzasadnionych. Marszałek Sejmu zauważył też, że sankcja organizacyjna, o której mowa, nie jest rozwiązaniem wyjątkowym. Podobne rozwiązania przewidziane są również w przypadku innych typów zrzeszeń. Powołując się na literaturę przedmiotu, Marszałek Sejmu stwierdził, że „funkcjonowanie tego typu instrumentów, umożliwiających rozwiązywanie konfliktów między współuprawnionymi (członkami, współnikami, akcjonariuszami) bez konieczności sięgania po środek ostateczny, jakim jest rozwiązanie (likwidacja) jednostki, stanowi przejaw racjonalności ustawodawcy, który, ważąc kolidujące ze sobą wartości, przedkłada interes większości (zbiorowości) nad interes indywidualny”. Ewentualne wyeliminowanie art. 17¹⁰ u.s.m. spowodowałoby zaś, że sfera spółdzielczych własnościowych praw do lokali stałaby się swoistą „enklawą nieodpowiedzialności”.

Zdaniem Marszałka Sejmu, nawet szerokie ujęcie wzorca kontroli, którym jest art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, nie pozwala obalić domniemania konstytucyjności art. 17¹⁰ u.s.m. Przy założeniu właściwej interpretacji tego przepisu, ingerencja w prawa uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uzasadniona koniecznością ochrony interesów majątkowych spółdzielni mieszkaniowej, a także osób uprawnionych do pozostałych lokali. Są to wartości mieszczące się w katalogu wskazanym w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Marszałek Sejmu podkreślił, że ważąc wartości, należy wziąć pod uwagę, że chodzi o kolizję między interesem indywidualnym a interesem zbiorowości. Oceniane rozwiązanie ma na celu zapewnić prawidłowość funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej przez – stanowiące odpowiednik (substytut) jego wykluczenia – pozbawienie prawa do lokalu nielojalnego uprawnionego, który nie wykonuje swoich podstawowych obowiązków o charakterze czysto majątkowym.

3. W piśmie z 17 grudnia 2013 r. zajął stanowisko Prokurator Generalny, wnosząc o orzeczenie, że art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia zarządu spółdzielni mieszkaniowej z żądaniem zezwolenia na licytacyjną sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przysługującego członkowi spółdzielni mieszkaniowej lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni, z powodu długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Postępowanie w pozostałym zakresie powinno ulec umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Ustosunkowując się do kwestii formalnych, Prokurator Generalny zauważył, że przedmiotem kontroli w niniejszej sprawie może być jedynie norma skonstruowana na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia zarządu spółdzielni mieszkaniowej z żądaniem zezwolenia na

licytacyjną sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z powodu długotrwałych zaległości z zapłatą opłat. Z uwagi na tę tylko przesłankę sądy obu instancji wydały orzeczenia o zezwoleniu na przymusową sprzedaż w drodze licytacji. W pozostałym zakresie postępowanie dotyczące art. 17¹⁰ u.s.m. oraz art. 16 ust. 1 u.w.l. musi więc zostać umorzony ze względu na niedopuszczalność wydania orzeczenia.

Ponadto z argumentów przedstawionych przez skarżącego wynika, zdaniem Prokuratora Generalnego, że skarżący domaga się ochrony przysługującego mu prawa majątkowego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) nie tylko w świetle art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, lecz także przez pryzmat art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jednocześnie jednak Prokurator Generalny stanął na stanowisku, że zarzut naruszenia zasady równej ochrony praw majątkowych w związku z zasadą proporcjonalności (art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji), nie został przez skarżącego wystarczająco doprecyzowany i uargumentowany, wobec czego postępowanie w tym zakresie powinno zostać umorzony na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

Odnosząc się do kwestii merytorycznych, Prokurator Generalny powołał się na orzecznictwo Trybunału i przypomniał, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem majątkowym różnym od własności (w konstytucyjnym rozumieniu), ale też – jako ograniczone prawo rzeczowe – prawem węższym niż własność. Kształtując treść takiego prawa, ustawodawca ma obowiązek starannie wyważyć interesy właściciela rzeczy oraz podmiotu, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe. Ewentualne ograniczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą być usprawiedliwione przede wszystkim koniecznością efektywnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, które są realizowane m.in. w formie spółdzielni mieszkaniowych.

Prokurator Generalny przypomniał też, że art. 16 ust. 1 u.w.l. poddany był już kontroli Trybunału, który w wyroku o sygn. SK 12/12 orzekł o zgodności tego przepisu z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji, a także z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Rozwiązanie, które pozytywnie przeszło kontrolę konstytucyjności w sprawie o sygn. SK 12/12, przewidujące możliwość zasądzenia licytacyjnej sprzedaży lokalu na żądanie wspólnoty mieszkaniowej z powodu długotrwałego zalegania właściciela lokalu z wnoszeniem należnych opłat (art. 16 u.w.l.), jest analogiczne do tego, z którego może skorzystać spółdzielnia mieszkaniowa, jeśli uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu długotrwanie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych (art. 17¹⁰ u.s.m.). Różnią się co prawda, gdy chodzi o rodzaj podmiotu uprawnionego do wystąpienia z żądaniem sprzedaży lokalu, niemniej – jak dowodzi Prokurator Generalny – oba te podmioty (tj. wspólnota mieszkaniowa i spółdzielnia mieszkaniowa) łączą podobną strukturę organizacyjną, podobne cele, jak również podobne zasady odpowiedzialności za zobowiązania. Za właściciela zalegającego z opłatami należności pokryć musi wspólnota, a w konsekwencji ogół współwłaścicieli; w przypadku zaniechania uiszczenia opłat z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaległości obciążać mogą pozostali członkowie spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu znajdującego się w jej zasobach. Występując z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu, zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak i spółdzielnia mieszkaniowa działają w interesie jednocześnie własnym oraz osób w nich zrzeszonych.

Zwracając uwagę na aspekt przedmiotowy regulacji, Prokurator Generalny podkreślił, że w wyroku o sygn. SK 12/12 Trybunał stwierdził dopuszczalność ingerencji w prawo własności, podczas gdy w niniejszej sprawie chodzi o ocenę dopuszczalności ingerencji w ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W ocenie Prokuratora Generalnego, motywy przemawiające za orzeczeniem konstytucyjności art. 16 ust. 1 u.w.l. zachowują aktualność także w odniesieniu do art. 17¹⁰

u.s.m. Skoro konieczność zapewnienia porządku publicznego oraz wolności i praw innych osób uzasadnia pozbawienie właściciela lokalu (stanowiącego odrębną własność) z tego powodu, że nie korzysta on ze swojej własności w zgodzie z obowiązującym prawem, to konstytucyjnie uzasadnione jest też – zdaniem Prokuratora Generalnego – pozbawienie, z podobnej przyczyny, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, będącego prawem innym niż własność. Odmienny pogląd oznaczałby przyznanie ograniczonemu prawu rzeczowemu silniejszej ochrony niż prawu własności.

4. Pismem z 13 maja 2013 r. Rzecznik Praw Obywatelskich poinformował, że nie zgłasza udziału w tym postępowaniu.

II

Na rozprawie w dniu 8 października 2015 r. uczestnicy postępowania podtrzymali zajęte w pismach stanowiska.

III

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Ustalenie zakresu zaskarżenia.

1.1. W *petitum* skargi konstytucyjnej z 7 czerwca 2012 r. skarżący wskazał jako przedmiot kontroli dwa przepisy ustawowe: art. 17¹⁰ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; dalej: u.s.m.) oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.; dalej: u.w.l.). Przepisy te określają zasady występowania przez (odpowiednio) spółdzielnię mieszkaniową i wspólnotę mieszkaniową z powództwem o sądowe nakazanie sprzedaży lokalu, do którego pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu.

Zgodnie z art. 17¹⁰ u.s.m.: „W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 dnia 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”.

Z kolei art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi, że: „Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”.

Jako wzorzec kontroli obu przywołanych przepisów skarżący wskazał art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Pierwsze z postanowień konstytucyjnych statuuje prawo do równej dla wszystkich ochrony prawnej własności, innych praw majątkowych i prawa dziedziczenia. W art. 31 ust. 3 ustrojodawca określił zaś przesłanki dopuszczalności ustanawiania w ustawie ograniczeń w korzystaniu z konstytucyjnych praw i wolności.

1.2. Ze względu na sposób ujęcia *petitum* skargi konstytucyjnej, konieczne staje

się ustalenie przez Trybunał rzeczywistych granic zaskarżenia. Uwzględnienia wymagają przy tym dwie kwestie.

Po pierwsze, zakres kontroli Trybunału w danej sprawie określa przede wszystkim podmiot inicjujący postępowanie przez odpowiednie ujęcie wniosku, skargi konstytucyjnej lub pytania prawnego. Trybunał, orzekając, jest bowiem związany zakresem zaskarżenia wskazanym we wniosku, skardze konstytucyjnej lub pytaniu prawnym (zob. art. 66 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym, Dz. U. Nr 102, poz. 643, ze zm.; dalej: ustawa o TK). Jeśli kontrola konstytucyjności inicjowana jest w trybie skargi lub pytania prawnego (tzw. kontrola konkretna), dopuszczalny zakres kontroli wyznaczają też ramy postępowania w sprawie, na tle której wniesiono skargę konstytucyjną lub pytanie prawne. Zgodnie z art. 79 ust. 1 Konstytucji, przedmiotem skargi konstytucyjnej może być wyłącznie akt normatywny, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekł ostatecznie o prawach lub wolnościach konstytucyjnych skarżącego. Chodzi zatem o przepis lub fragment przepisu (normę prawną), który rzeczywiście stanowił podstawę konkretnego rozstrzygnięcia (zob. wyrok z 18 października 2011 r., sygn. SK 39/09, OTK ZU nr 8/A/2011, poz. 84). Szersze ujęcie przedmiotu kontroli nie jest prawnie dopuszczalne (zob. spośród wielu: postanowienie z 17 września 2012 r., sygn. SK 12/10, OTK ZU nr 8/A/2012, poz. 100).

Po drugie, zgodnie z ugruntowaną w praktyce orzecniczej Trybunału zasadą *falsa demonstratio non nocet* (zob. spośród wielu wyroki z 24 marca 2015 r., sygn. P 42/13, OTK ZU nr 3/A/2015, poz. 33; 17 marca 2015 r., sygn. K 31/13, OTK ZU nr 3/A/2015, poz. 31), decydujące znaczenie dla wyznaczenia ram postępowania ma istota sprawy, ustalana na podstawie treści argumentacji przedstawionej przez skarżącego. Nie rozstrzyga zatem sam sposób formalnego oznaczenia w *petitum* skargi przepisów, które są kwestionowane, ani postanowień konstytucyjnych, z których skarżący wywodzi wzorce kontroli. Jeśli w *petitum* następuje niewłaściwe (mylne) oznaczenie przez skarżącego przedmiotu lub wzorca kontroli, polegające na usprawiedliwionym błędzie co do nazwy, ale nie co do treści przedmiotu lub wzorca, to – zgodnie z zasadą *falsa demonstratio non nocet* – takie błędne oznaczenie sprawy nie pociąga za sobą automatycznie odmowy jej rozpoznania (zob. wyrok z 29 lipca 2013 r., sygn. SK 12/12, OTK ZU nr 6/A/2013, poz. 87). Wówczas jednak Trybunał jest zobowiązany ustalić, jakie są rzeczywiste granice rozpoznania danej sprawy.

1.3. Ze stanu faktycznego, na którego tle została wniesiona skarga rozpoznawana w niniejszym postępowaniu, wynika, że skarżący był uprawniony do korzystania z lokalu mieszkalnego należącego do spółdzielni z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W związku z zaległościami w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych zarząd spółdzielni, upoważniony przez radę nadzorczą, wystąpił na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. z powództwem o nakazanie przymusowej sprzedaży tego prawa. Żądanie zostało uwzględnione przez sądy obu instancji, które uznały, że zachowanie skarżącego wypełniało przesłanki ujęte w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l.

Trybunał stwierdza zatem, że przedmiotem kontroli w niniejszym postępowaniu jest art. 17¹⁰ u.s.m., umożliwiający dochodzenie przez spółdzielnię przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Samodzielnym przedmiotem kontroli nie jest zaś art. 16 ust. 1 u.w.l., który uprawnia wspólnotę mieszkaniową do wniesienia powództwa o zasądzenie przymusowej sprzedaży lokalu, który jest przedmiotem odrębnej własności. Skarżący domaga się ochrony konstytucyjnej w związku z pozbawieniem go spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie zaś odrębnej własności lokalu. Jednocześnie Trybunał zauważa, że art. 17¹⁰ u.s.m. ma charakter przepisu odsyłającego, który nakazuje odpowiednio stosować art. 16 u.w.l. w przypadku wystąpienia przez zarząd spółdzielni z żądaniem przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu. To zaś art. 16 ust. 1 u.w.l. określa, że zarząd może żądać sprzedaży lokalu, w drodze licytacji, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.; dalej: k.p.c.) o egzekucji z nieruchomości (tj. art. 921 i n. k.p.c.). Tym samym treść normatywna art. 17¹⁰ u.s.m. musi być odczytywana z uwzględnieniem art. 16 ust. 1 u.w.l.

Z tych powodów Trybunał uznaje, że kontroli konstytucyjności w niniejszym postępowaniu podlega art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l.

1.4. Zgodnie z art. 17¹⁰ u.s.m., zarząd spółdzielni, na wniosek rady nadzorczej, może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l., w trzech przypadkach:

- długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., tj. opłat eksploatacyjnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 4 ust. 1 i 1¹ u.s.m.), a także opłat wynikających z partycypacji w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię (art. 4 ust. 5 u.s.m.),
- rażącego lub uporczywego wykraczania przez osobę korzystającą z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W sprawie skarżącego pozew o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego został wniesiony w związku z długotrwałymi zaległościami z zapłatą należnych opłat. Podstawę ostatecznego orzeczenia o prawach i wolnościach skarżącego (w rozumieniu art. 79 ust. 1 Konstytucji) stanowiła zatem norma, która umożliwiła spółdzielni wystąpienie do sądu z żądaniem przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ze względu na przesłankę długotrwałej zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m. W stanie faktycznym, na tle którego wniesiona została skarga, nie miały zastosowania dwie pozostałe przesłanki wymienione w art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m., tj. przesłanka rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu ani przesłanka niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Konstytucyjności tych przesłanek nie kwestionuje też skarżący. Całość argumentacji przedstawionej w skardze odnosi się bowiem do problemu dopuszczalności pozbawienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoby, która długotrwale zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych.

Biorąc to pod uwagę, Trybunał uznaje, że przedmiotem kontroli w niniejszym postępowaniu jest art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m. W pozostałym zakresie postępowanie musi ulec umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK ze względu na niedopuszczalność wydania wyroku.

1.5. Rozstrzygnięcia przez Trybunał wymaga jeszcze kwestia wzorców kontroli. Skarżący wskazał bowiem w *petitum* skargi na niezgodność z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Przyjęty przez skarżącego sposób oznaczenia wzorca nie został jednak poprawnie skorelowany z treścią zarzutów ani z uzasadnieniem skargi. Niemniej, jak przyjmuje Trybunał, nieprecyzyjne przyporządkowanie postanowień Konstytucji poszczególnym zarzutom nie stanowi samo w sobie przesłanki umorzenia postępowania, jeżeli uzasadnienie skargi pozwala jednoznacznie usystematyzować zarzuty oraz

zrekonstruować problemy konstytucyjne (tak w wyrokach z: 16 października 2014 r., sygn. SK 20/12, OTK ZU nr 9/A/2014, poz. 102; 25 września 2014 r., sygn. SK 4/12, OTK ZU nr 8/A/2014, poz. 95).

Zarówno w uzasadnieniu skargi (s. 5 i 6), jak i w treści pisma procesowego z 30 lipca 2012 r. (s. 4), skarżący powołuje się na konstytucyjną ochronę prawa majątkowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe). W jego ocenie, przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi zbędne i nadmierne ograniczenie w korzystaniu z tego prawa majątkowego. Trybunał uznaje, że taki sposób ujęcia argumentacji świadczy o tym, że osiłą skargi jest w istocie zarzut niedopuszczalnej (nieproporcjonalnej) ingerencji w konstytucyjne prawo do własności i innych praw majątkowych, wyrażone w art. 64 ust. 1 Konstytucji. Wzorcem kontroli w niniejszej sprawie jest zatem art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Co prawda art. 64 ust. 1 Konstytucji w ogóle nie został przywołany w treści skargi ani pisma procesowego z 30 lipca 2012 r., jednak nie stanowi to przeszkody, aby Trybunał, zgodnie z zasadą *falsa demonstratio non nocet*, uwzględnił to postanowienie podczas oceny konstytucyjności, a także wskazał je w sentencji wyroku. Z dotychczasowej praktyki orzeczniczej wynika bowiem, że „[d]ookreślenie treści przywoływanego wzorca kontroli na podstawie zasady *falsa demonstratio non nocet* może prowadzić Trybunał Konstytucyjny do doprecyzowania w sentencji orzeczenia, że kontrola przedstawionych w piśmie procesowym zarzutów nastąpiła w danej sprawie w zderzeniu z wzorcem kontroli, który nie został wysłowiony w *petitum* pisma. (...) Na podstawie treści normy lub zasady konstytucyjnej określonej w uzasadnieniu pisma przez inicjującego postępowanie, Trybunał identyfikuje przepis Konstytucji, który tę treść wyraża. W konsekwencji Trybunał przywołuje i dodaje do sentencji orzeczenia właściwy przepis Konstytucji nieoznaczony w *petitum* wniosku, pytania prawnego lub skargi konstytucyjnej, lecz wystarczająco omówiony w ich uzasadnieniu (...)” (wyrok z 29 lipca 2013 r., sygn. SK 12/12 oraz przywołane tam orzecznictwo). Przypadek taki ma miejsce w niniejszej sprawie.

W skardze skarżący wskazał wyraźnie jako wzorzec kontroli art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Trybunał, dzieląc w tym zakresie stanowisko Prokuratora Generalnego, stwierdza jednak, że zarzut naruszenia zasady równej dla wszystkich ochrony prawa własności i innych praw majątkowych nie został dostatecznie sprecyzowany i uargumentowany przez skarżącego. Argumentacja dotycząca niezgodności z zasadą równej ochrony praw majątkowych powinna opierać się na określeniu kategorii podmiotów podobnych, a także na wykazaniu nieuzasadnionego zróżnicowania ochrony ich praw (zob. wyrok z 5 lutego 2015 r., sygn. K 60/13, OTK ZU nr 2/A/2015, poz. 11). Tymczasem skarżący, zarzucając zróżnicowanie sytuacji prawnej spółdzielni oraz innych wierzycieli osoby, która zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych, nie podjął nawet próby udowodnienia, dlaczego podmioty te mają być traktowane jako podmioty podobne ani dlaczego zróżnicowanie jest niedopuszczalne. Nie jest jasne, na czym miałyby polegać niekonstytucyjny skutek takiego zróżnicowania dla praw majątkowych osób zalegających z opłatami na rzecz spółdzielni, których ochrony domaga się skarżący. Za spełnienie wymogu uzasadnienia skargi nie może być uznane przytoczenie stanowiska jednego z uczestników postępowania przed Trybunałem w zupełnie innej sprawie, niepoparte przez skarżącego własną argumentacją, zwłaszcza jeśli przedmiot zaskarżenia też jest inny. Referując stanowisko Prokuratora Generalnego dotyczące art. 16 ust. 1 u.w.l., przedstawione w sprawie o sygn. P 21/10, skarżący nie przedstawił własnych argumentów, dlatego na gruncie art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. osoby, które długotrwale zalegają z zapłatą należnych spółdzielni opłat, miałyby być potraktowane odmiennie niż osoby, które w sposób rażący i uporczywy wykraczają przeciw porządkowi domowemu lub zachowują się niewłaściwie, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości

wspólnej. Nie wyjaśnił, w czym upatruje naruszenia zasady równej ochrony praw majątkowych tych osób.

Trybunał ponownie przypomina, że art. 47 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o TK nakłada na skarżącego obowiązki formalne polegające na wskazaniu, w jaki sposób naruszone zostały prawa i wolności konstytucyjne, których ochrony skarżący się domaga, a także na przedstawieniu uzasadnienia swoich twierdzeń. To na skarżącym spoczywa ciężar argumentacji, że kwestionowany przepis jest niezgodny z Konstytucją. Trybunał nie może wyręczać skarżącego w doborze właściwej argumentacji do podnoszonych w skardze wątpliwości. Obowiązki, o których mowa w art. 47 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o TK, nie mogą być – co należy podkreślić – traktowane powierzchownie i instrumentalnie (zob. wyrok z 15 kwietnia 2014 r., sygn. SK 48/13, OTK ZU nr 4/A/2014, poz. 40).

W niniejszej sprawie Trybunał uznaje, że w zakresie, w jakim skarga odnosi się do zarzutu niezgodności z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, skarżący nie dopełnił obowiązków, jakie nakładał na niego art. 47 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o TK. W konsekwencji postępowanie w tym zakresie musi ulec umorzeniu na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK z uwagi na niedopuszczalność wydania wyroku.

1.6. Podsumowując ustalenia formalne, Trybunał stwierdza, że zakres kontroli konstytucyjności w niniejszym postępowaniu obejmuje kwestię zgodności art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

2. Problem konstytucyjny.

2.1. Problem konstytucyjny, jaki został poddany ocenie Trybunału w niniejszym postępowaniu, polega na kwestii dopuszczalności (proporcjonalności) ingerencji w prawo majątkowe (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego), mającej postać przymusowej sprzedaży tego prawa w drodze sprzedaży licytacyjnej w przypadkach oraz na zasadach określonych w art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. Zdaniem skarżącego, kwestionowane rozwiązanie stanowi ograniczenie zbędne i nadmiernie uciążliwe. „Sankcja” ta, jak ją określa, nie jest przede wszystkim adekwatna do stopnia naruszenia obowiązków przez uprawnionego z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu. Ograniczenie w korzystaniu z prawa majątkowego, jakie wynika z art. 17¹⁰ u.s.m., nie spełnia też przesłanki konieczności, o której mowa w art. 31 ust. 3 Konstytucji, gdyż istnieją inne rozwiązania, które dają spółdzielni możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu zaległych opłat. Skarżący wskazuje przede wszystkim, że prawa i interesy spółdzielni są dostatecznie, w jego ocenie, chronione przez przyznanie spółdzielni legitymacji do wytoczenia powództwa o zapłatę przeciwko osobie zalegającej z opłatami, uzyskania tytułu wykonawczego, a następnie przeprowadzenia egzekucji w „trybie tradycyjnym”.

2.2. Uprzedzając merytoryczne rozpoznanie tych zarzutów, należy przypomnieć, że analogiczny problem konstytucyjny, związany z dopuszczalnością zasądzenia przymusowej sprzedaży prawa majątkowego uprawniającego do korzystania z lokalu w przypadku długotrwałych zaległości w zapłacie należnych opłat, był już dwukrotnie przedstawiany Trybunałowi w związku z treścią art. 16 ust. 1 u.w.l. Przepis ten znajduje zresztą odpowiednie zastosowanie, gdy spółdzielnia decyduje się wystąpić z powództwem na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m.

Postanowieniem z 14 kwietnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu zwrócił się do Trybunału z pytaniem prawnym, czy art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim

przewiduje uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości z powodu długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W ocenie sądu pytającego, przymusowa sprzedaż na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi „brutalną” ingerencję w sferę własności indywidualnej, nieuzasadnioną żadną z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jest ingerencją nadmierną, a zatem nieproporcjonalną, gdyż dostateczną ochronę interesów wspólnoty daje, zdaniem sądu, możliwość wytoczenia przeciwko właścicielowi lokalu powództwa o zapłatę oraz uzyskania tytułu wykonawczego. „Sankcja” ta nie gwarantuje również zaspokojenia roszczeń wspólnoty – jeśli bowiem wspólnota nie dysponuje tytułem wykonawczym przeciwko właścicielowi lokalu, kwota uzyskana w toku licytacji (pomniejszona o koszty egzekucji) zostanie przekazana właścicielowi. Ponadto kwota uzyskana na licytacji może nie być równa cenie rynkowej, ponieważ lokal może być sprzedany za cenę wywołania, a więc za 2/3 sumy oszacowania.

Postanowieniem z 21 września 2010 r., sygn. P 21/10, Trybunał umorzył postępowanie zainicjowane przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu ze względu na cofnięcie pytania prawnego przed rozprawą. Argumentacja sądu pytającego została jednak powtórzona w treści skargi konstytucyjnej z 8 grudnia 2011 r., w której skarżący wniósł o orzeczenie niezgodności art. 16 ust. 1 u.w.l. z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W uzasadnieniu tej skargi szeroko przytoczone zostały fragmenty stanowiska Prokuratora Generalnego, przedstawionego Trybunałowi w związku z pytaniem prawnym Sądu Rejonowego w Grudziądzu.

Skarga ta została poddana przez Trybunał merytorycznemu rozpoznaniu. W wyroku z 29 lipca 2013 r., sygn. SK 12/12, Trybunał orzekł, że art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu należącego do członka tej wspólnoty długotrwanie zalegającego z wnoszeniem należnych od niego opłat, jest zgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji, a także jest zgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji. W pozostałym zakresie Trybunał postanowił umorzyć postępowanie.

Dokonując oceny konstytucyjności art. 16 ust. 1 u.w.l., Trybunał stwierdził, że „konieczność zapewnienia porządku publicznego oraz wolności i praw innych osób (pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości) stanowi uzasadnioną wartość konstytucyjną, która może przeważać nad indywidualnym interesem właściciela zadłużonego lokalu, uzasadniając nawet pozbawienie go własności”. Zdaniem Trybunału, rozwiązanie polegające na przymusowej sprzedaży lokalu w przypadku długotrwałego zalegania z zapłatą należnych opłat jest przydatne do realizacji założonego celu – służy ochronie praw innych osób (tj. pozostałych właścicieli lokali w danej nieruchomości), a także porządku publicznego, „gdyż samo sankcjonowanie przez ustawodawcę naruszeń ustawowych obowiązków mobilizuje właścicieli lokali do ich wykonywania”. Jest ponadto rozwiązaniem koniecznym dla ochrony tych wartości na pewnym etapie rozwoju stosunków we wspólnocie.

Co prawda wspólnota może zawsze dochodzić zaległych opłat na zasadach ogólnych przez wytoczenie powództwa, a następnie egzekucję prawomocnego orzeczenia z majątku dłużnika. W tym trybie może również dojść do licytacyjnej sprzedaży lokalu właściciela za długi. Trybunał uwzględnił jednak praktykę sądowego stosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. i stwierdził, że przepis ten jest stosowany dopiero wówczas, gdy dochodzenie zaległych opłat zakończyło się niepowodzeniem i nie ma szans na odzyskanie dotychczasowych należności, a także występuje poważne ryzyko kolejnych zaległości i dodatkowych kosztów związanych z ich dochodzeniem. W ocenie Trybunału, „samo obiektywne zaleganie z zapłatą należnych wspólnocie mieszkaniowej opłat nie oznacza

jeszcze automatycznie spełnienia przesłanki «długotrwałości zalegania» ujętej w art. 16 ust. 1 u.w.l. W orzecznictwie sądowym sankcję w postaci przymusowej sprzedaży lokalu stosuje się w ostateczności. Dochodzi do niej wówczas, gdy we wspólnocie pojawia się wyraźna konsekwencja długotrwałego zalegania członka wspólnoty z uiszczaniem należności, tj. gdy odczuwalne staje się przerzucenie tego ciężaru na pozostałych właścicieli i istnieje zagrożenie dalszym pogłębianiem się obciążeń finansowych pozostałych właścicieli lokali». Z tych względów Trybunał stwierdził, że „prawodawca ustanowił takie ograniczenie prawa własności, które jest niezbędne w demokratycznym państwie prawnym dla ochrony wolności i praw innych osób oraz dla porządku publicznego (art. 31 ust. 3 Konstytucji)”.

Dla wyniku kontroli konstytucyjności art. 16 ust. 1 u.w.l. miało znaczenie także to, że „[w] orzecznictwie sądowym prezentowana jest daleko idąca prokonstytucyjna ostrożność związana z podniesieniem przed sądem argumentów odwołujących się do osobistej sytuacji pozwanego właściciela lokalu. Sąd z urzędu ocenia zgodność żądania wspólnoty z zasadami współżycia społecznego (art. 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (...)). Takiej samej ocenie podlega jednak również działanie osób długotrwale zalegających z opłatami i przerzucających koszty utrzymania na pozostałych właścicieli. Zmuszanie przez właściciela lokalu pozostałych członków wspólnoty do jego kredytowania jest naganne przede wszystkim wówczas, gdy właściciel lokalu sam narusza art. 5 k.c., (...) a zwłaszcza wówczas, gdy niewnoszenie opłat nie było wynikiem żadnych obiektywnych trudności czy niewiedzy, ale były to świadome decyzje pozwanych (...)”.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia konstytucyjnej zasady równej ochrony praw majątkowych (art. 64 ust. 2) w związku z niedopuszczalnym – zdaniem skarżącego – równym potraktowaniem podmiotów nierównych, Trybunał wskazał, że „[w]ypadki wymienione w art. 16 ust. 1 u.w.l. odwołują się do konieczności ochrony prywatnych praw i interesów pozostałych indywidualnych właścicieli lokali. We wszystkich sytuacjach chodzi o zapobieżenie lub o powstrzymanie dalszego odczuwania szkód i strat przez właścicieli indywidualnych lokali. Z tego powodu nie ma dużych różnic między nakazem sprzedaży lokalu z powodu długotrwałego zalegania z opłatami oraz z powodu takiego korzystania z własnego lokalu, które czyni korzystanie z innych lokali nadmiernie uciążliwym. Są to wprawdzie odmienne stany faktyczne, ale ich łączne wymienienie w art. 16 ust. 1 u.w.l. jest uzasadnione negatywnym wpływem na pozostałych właścicieli. Ten negatywny wpływ w obu wypadkach przekracza normalne ryzyko związane z korzystaniem z lokalu w ramach instytucji odrębnej własności lokalu w domu wielolokalowym. Z tego względu zastrzeżenie w art. 16 ust. 1 u.w.l. jednakowej możliwości licytacyjnej sprzedaży lokalu, eliminującej sprawcę dodatkowych obciążeń pozostałych właścicieli lokali, nie narusza art. 64 ust. 2 Konstytucji”.

2.3. Orzeczenie przez Trybunał o konstytucyjności art. 16 ust. 1 u.w.l., jak i argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu wyroku o sygn. SK 12/12, mają na gruncie niniejszego postępowania istotne znaczenie dla oceny konstytucyjności art. 17¹⁰ u.s.m., który jest wzorowany na rozwiązaniu ujętym w art. 16 u.w.l. Trybunał dostrzega, że zarzuty skarżącego Stanisława Klika, podniesione w stosunku do art. 17¹⁰ u.s.m., są w gruncie rzeczy powtórzeniem zarzutów, które były podnoszone wobec art. 16 u.w.l. w postępowaniach zainicjowanych pytaniem prawnym Sądu Rejonowego w Grudziądzu (sygn. P 21/10) oraz skargą konstytucyjną rozpatrywaną w postępowaniu o sygn. SK 12/12. W uzasadnieniu swojej skargi Stanisław Klik sam, zresztą, wskazał, że podtrzymuje wątpliwości przedstawione przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu i Prokuratora Generalnego „co do zgodności z Konstytucją art. 16 ust. 1 [u.w.l.], a w konsekwencji art. 17¹⁰ [u.s.m.]”. Skarga, która podlega rozpoznaniu w niniejszym postępowaniu, została wniesiona 8 czerwca 2012 r., a zatem przed wydaniem przez Trybunał wyroku o sygn. SK 12/12 (29

lipca 2013 r.).

Trybunał zastrzega jednocześnie, że niezależnie od stopnia podobieństwa co do treści rozwiązań prawnych ujętych w art. 16 ust. 1 u.w.l. i art. 17¹⁰ u.s.m., a także zarzutów sformułowanych wobec tych przepisów, wydanie wyroku o sygn. SK 12/12 nie rodzi przeszkody formalnej rozpoznania niniejszej skargi. W związku z tym, że inny był przedmiot kontroli w sprawie o sygn. SK 12/12 (art. 16 ust. 1 u.w.l.), inny zaś jest przedmiot poddany kontroli w niniejszym postępowaniu (art. 17¹⁰ u.s.m.), nie zachodzi przesłanka *ne bis in idem*, a zatem nie ma podstaw do umorzenia postępowania z uwagi na zbędność wydania orzeczenia. Dla zaistnienia przesłanki *ne bis in idem* konieczne jest, aby występowała identyczność zaskarżonych przepisów, wzorca konstytucyjnego oraz postawionych zarzutów (zob. odpowiednio, zamiast wielu, postanowienie z 23 lipca 2014 r., sygn. SK 6/14, OTK ZU nr 7/A/2014, poz. 88).

W niniejszym postępowaniu kontrola konstytucyjności art. 17¹⁰ u.s.m. wymaga uwzględnienia przez Trybunał odmiennego kontekstu normatywnego, w jakim funkcjonuje zaskarżony przepis, a także dokonania samodzielnej jego oceny w świetle wzorców konstytucyjnych, jakimi są art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3.

3. Przedmiot kontroli i jego kontekst normatywny.

3.1. Zaskarżony art. 17¹⁰ u.s.m. stanowi element regulacji dotyczącej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, której zasadnicze zręby zostały umieszczone w rozdziale 2¹ u.s.m. Unormowany w tym przepisie środek prawny pozwala spółdzielni mieszkaniowej dochodzić przed sądem, w trybie określonym w art. 16 ust. 1 u.w.l., przymusowego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy osoba uprawniona narusza swoje podstawowe obowiązki majątkowe lub niemajątkowe przez długotrwałe zaleganie z opłatami, rażące lub uporczywe wykroczenie przeciwko obowiązującemu porządkowi domowego albo niewłaściwe zachowanie czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Kwestionowany przepis współkształtuje tym samym relacje między spółdzielnią a uprawnionym do korzystania z lokalu spółdzielczego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3.2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje dwa typy praw majątkowych określanych jako spółdzielcze prawa do lokalu: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Reguluje również mechanizmy ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu. W przeciwieństwie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które jest prawem obligacyjnym, niezbywalnym, niepodlegającym dziedziczeniu ani egzekucji (art. 9 u.s.m.), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17² ust. 1 u.s.m., a także art. 244 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. z 2014 r. poz. 121, ze zm.; dalej: k.c.). Na jego treść składają się dwa zasadnicze uprawnienia: uprawnienie do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem (wraz z funkcjonalnie podporządkowanym uprawnieniem do korzystania z części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego użytku) oraz uprawnienie do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 247 i 248). Z prawem tym związane jest też uprawnienie do nabycia lokalu będącego jego przedmiotem na odrębną własność (art. 17¹⁴ u.s.m.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako ograniczone prawo rzeczowe, jest prawem na rzeczy cudzej – tj. na nieruchomości będącej własnością spółdzielni. Wykonywanie tego prawa pozostaje zatem z istoty ograniczone do oznaczonego lokalu oraz tych części nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców.

Jest prawem zbywalnym, przy czym zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest uzależnione od zgody spółdzielni na przyjęcie nabywcy w poczet członków. Przechodzi na spadkobierców. Podlega egzekucji na zasadach właściwych dla egzekucji z nieruchomości (art. 17¹³ u.s.m.). Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy, spadkobiercy, zapisobiercy ani licytanta tego prawa, jeśli odpowiadają oni wymaganiom statutu spółdzielni (art. 17¹ ust. 6 u.s.m.). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wyłącznie w przypadku zrzeczenia się tego prawa przez uprawnionego, na zasadach określonych w art. 246 k.c., albo konfuzji, o której mowa w art. 247 k.c. – z zastrzeżeniem art. 17¹² u.s.m. Korzysta z ochrony przewidzianej dla ograniczonych praw rzeczowych. Zgodnie z art. 251 k.c., do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Istnieje możliwość założenia dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odrębnej księgi wieczystej, a także obciążenia go innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności hipoteką.

W obecnym stanie prawnym nie obowiązuje zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. W wyroku z 30 marca 2004 r., sygn. K 32/03 (OTK ZU nr 3/A/2004, poz. 22) Trybunał orzekł o niezgodności z Konstytucją dwóch przepisów ustawowych, które dawały wyraz tej zasadzie, tj. art. 17² ust. 2 u.s.m., uzależniającego skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od decyzji spółdzielni o przyjęciu nabywcy w poczet jej członków, oraz art. 17⁸ ust. 1 u.s.m., przewidującego wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie ustania członkostwa z przyczyn innych niż śmierć. Trybunał dostrzegł w tej sprawie naruszenie konstytucyjnych standardów w zakresie ochrony praw majątkowych (art. 64) oraz wolności zrzeszania się (art. 58 ust. 1). Utrata mocy obowiązującej przez art. 17² ust. 2 i art. 17⁸ ust. 1 u.s.m. oznacza, że osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie musi już być członkiem spółdzielni (zob. np. wyrok SN z 28 kwietnia 2006 r., sygn. akt V CSK 42/06, Lex nr 240585). W późniejszym orzecznictwie Trybunał stwierdzał m.in., że „[w]ykonywanie podstawowego celu spółdzielni mieszkaniowych [tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin] nie wymaga, aby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasało, gdy osoba, której przysługuje, traci członkostwo spółdzielni. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie znajduje też uzasadnienia jako dodatkowa sankcja stanowiąca automatyczną konsekwencję wykluczenia ze spółdzielni lub skreślenia z listy członków w razie łamania prawa lub statutu przez członka spółdzielni” (wyrok z 11 grudnia 2008 r., sygn. K 12/08, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 176).

3.3. Zakres obowiązków majątkowych względem spółdzielni (właściciela nieruchomości) określa art. 4 u.s.m., dotyczący tzw. opłat eksploatacyjnych. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uczestniczą – zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni – w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi (zob. art. 4 ust. 1 i 5 zdanie pierwsze u.s.m.). Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uczestniczą w pokrywaniu tych kosztów na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że korzystają odpłatnie z działalności społecznej, oświatowej lub kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię wyłącznie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią (zob. art. 4 ust. 1¹ i 5 zdanie drugie u.s.m.). Ponadto osoby uprawnione do lokalu z tytułu spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu (niezależnie od tego, czy są członkami spółdzielni, czy też nie) mają obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (zob. art. 6 ust. 3 u.s.m.). Opłaty, o których mowa, obciążają również innych członków spółdzielni, którzy korzystają z lokali na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a także osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię (niezależnie do tego, czy są one członkami tej spółdzielni, czy też nie). Za opłaty eksploatacyjne odpowiadają solidarnie z osobami obowiązany do ich uiszczenia osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu (z wyjątkiem pełnoletnich pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu – do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (zob. art. 4 ust. 6 i 6¹ u.s.m.).

Ustawa nie definiuje pojęć „koszty eksploatacji” ani „eksploatacja”. Nie precyzuje też rozróżnienia między „kosztami eksploatacji nieruchomości” oraz „kosztami utrzymania nieruchomości”. Przyjmuje się jednak, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości będą wchodziły w szczególności wszystkie koszty dostaw towarów i usług dostarczanych do nieruchomości (wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.), koszty robót budowlanych, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów bieżących (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami), koszty utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, a także koszty zarządzania nieruchomością (zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Lex 2012).

Ustawa nie określa szczegółowo, w jaki sposób ustalać udział poszczególnych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w opłaceniu kosztów eksploatacji nieruchomości. W orzecznictwie sądowym silnie akcentuje się jednak zasadę indywidualizowania opłat eksploatacyjnych, która znajduje wyraz w regule powiązania wysokości opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale. Sąd Najwyższy zwraca w szczególności uwagę, że „obciążanie członków obowiązkiem zwrotu kosztów powinno być w maksymalnym stopniu powiązane z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale” (uchwała SN z 13 czerwca 1990 r., sygn. akt III CZP 31/90, OSNC nr 2-3/1991, poz. 21; na temat zasady indywidualizacji kosztów eksploatacyjnych zob. też: uchwała SN z 5 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 127/91, OSNC nr 6/1992, poz. 105, wraz z przywołanym tam orzecznictwem). W doktrynie przyjmuje się, że sposób ustalenia udziału w opłaceniu kosztów eksploatacji nieruchomości powinien odzwierciedlać stosunek powierzchni lokalu używanego przez osobę uprawnioną z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do powierzchni wszystkich lokali w danej nieruchomości, co jednak – ze względu na brak szczegółowych rozwiązań ustawowych – nie wyklucza możliwości przyjęcia odmiennego sposobu ustalenia udziału w kosztach (zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*; R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 182).

Pewnym odzwierciedleniem zasady indywidualizacji opłat w obowiązujących przepisach jest art. 4 ust. 4¹ u.s.m., który nakłada na zarząd spółdzielni obowiązek prowadzenia – odrębnie dla każdej nieruchomości – ewidencji i rozliczenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., a także wpływów i wydatków funduszu remontowego, utworzonego zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m. Obowiązek świadczenia na rzecz tego funduszu obciąża członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym

przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, s. 178 i 179). Ustawa nakłada na spółdzielnię obowiązek przedstawienia, na żądanie członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, kalkulacji wysokości opłat. Kalkulacja powinna zostać sporządzona indywidualnie dla osoby żądającej oraz zawierać wskazanie sposobu obliczenia składników opłat. W razie odmowy spełnienia tego obowiązku lub przedstawienia kalkulacji nieczyniącej zadość wymaganiom rzeczowości i zrozumiałości, podmiot uprawniony może wystąpić z powództwem do sądu o nakazanie spółdzielni przedstawienia mu takiej kalkulacji (zob. szerzej: R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, s. 185 i 186; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Lex 2014).

3.4. Wynikający z art. 4 u.s.m. zakres obowiązków finansowych związanych z opłatami eksploatacyjnymi ma charakter regulacji całościowej. W związku z wejściem w życie art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, ze zm.; dalej: nowelizacja u.s.m. z 2007 r.), który nadał nowe brzmienie art. 4 u.s.m., uchylony został obowiązek uczestniczenia w zobowiązaniach spółdzielni „z innych tytułów”. W konsekwencji zniknęły podstawy do obciążania członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali innymi kosztami niż te związane z utrzymaniem danej nieruchomości, w której znajduje się lokal, oraz utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Możliwość przerzucania ciężarów „z innych tytułów” pozwalała w wielu przypadkach obciążać członków kosztami, które wynikały z wadliwej gospodarki spółdzielni. Obecnie, jeśli spółdzielnia zaciągnie zobowiązania albo poniesie koszty, którymi nie będzie mogła obciążyć członków, to zobowiązania te powinny być pokryte wyłącznie z dochodów uzyskanych przez spółdzielnię z prowadzonej przez nią działalności albo z innych środków własnych spółdzielni (zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, s. 176 i 177).

Nowelizacja u.s.m. z 2007 r. przyniosła jeszcze jedno rozwiązanie korzystne dla osób zobowiązanych z tytułu opłat eksploatacyjnych. Mianowicie art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. (w aktualnym brzmieniu) nie stanowi już o obowiązku uczestniczenia w „wydatkach”, lecz mówi o obowiązku uczestniczenia „w pokrywaniu kosztów”, jakie są związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się lokal danej osoby, oraz innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Ponadto, co wprost wynika z art. 4 ust. 6³ u.s.m., opłaty mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., tj. wyłącznie na pokrycie „kosztów” eksploatacji i utrzymania. Spółdzielnia nie może zatem ustanawiać ani pobierać żadnych dodatkowych opłat, choćby były one przewidziane w statucie (zob. K. Pietrzykowski, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, t. 4, s. 382). Pojęcie „koszty”, użyte w aktualnym brzmieniu art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., jest przy tym pojęciem węższym od pojęcia „wydatki”. Jak zauważa się w doktrynie, „pozwała to odnieść obowiązki członka do koniecznych kosztów, a nie do wydatków, które nie są konieczne, albo takich, które polegają na wydatkowaniu w określonym czasie kwot, które później podlegają zwrotowi” (E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*). Innymi słowy, „wymienione osoby mogą obciążać obowiązki finansowe tylko w granicach kosztów działania spółdzielni. Natomiast nie mogą obciążać ich takie świadczenia pieniężne, które prowadziłyby do gromadzenia przez spółdzielnię zasobów finansowych nieuzasadnionych bieżącymi potrzebami spółdzielni” (A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*). Wysokość opłat eksploatacyjnych należy w ten sposób kalkulować, aby nie powstawała różnica między wysokością kosztów i przychodów (zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, s. 188).

Reguła ta pozostaje w ścisłym związku logicznym z art. 1 ust. 1¹ u.s.m., który

stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. W wyroku z 5 lutego 2015 r., sygn. K 60/13, Trybunał przypomniał, że „[c]elem współdziałania obywateli w ramach spółdzielni mieszkaniowych nie jest osiągnięcie zysku, lecz, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.s.m., zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. To odróżnia w sposób istotny spółdzielnię mieszkaniową od spółki prawa handlowego, której celem jest działalność *stricte* zarobkowa (...). Dochody spółdzielni nie są wypłacane członkom, jednak spółdzielnia powinna uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i modernizacje. Pomniejszone zostają w ten sposób wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym”. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m., wyrażającym zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być zmieniona unormowaniem statutowym (zob. wyrok SA w Warszawie z 6 września 2013 r., sygn. akt I ACa 458/13, Lex nr 1369267; zob. też: R. Dziczek, *Spółdzielnie...*, s. 206). W konsekwencji, w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia „zysk” ani „nadwyżka budżetowa”. Różnica, o której mowa w art. 6 ust. 1 u.s.m., powinna być skorygowana przez spółdzielnię podczas ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwie ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 i 7¹ u.s.m. (tak: wyrok SN z 11 stycznia 2006 r., sygn. akt II CSK 30/05, OSNC nr 10/2006, poz. 167).

3.5. Wysokość opłat eksploatacyjnych może być zmieniona w związku ze zmianą wysokości kosztów. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje jednak w takim przypadku specjalne mechanizmy proceduralne, zapewniające ochronę osób, na których ciążyą obowiązki majątkowe względem spółdzielni. Rozwiązania te – jako bezwzględnie wiążące – mają istotny walor gwarancyjny (zob. R. Dziczek, *Spółdzielnie...*, s. 176).

Ustawa rozróżnia koszty zależne od spółdzielni i koszty niezależne od spółdzielni. W przypadku tych pierwszych spółdzielnia jest obowiązana poinformować osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., o zmianie wysokości opłat co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (zob. art. 4 ust. 7 zdanie pierwsze u.s.m.). Jeśli zaś zmiana wysokości opłat wynika ze wzrostu kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin (art. 4 ust. 7¹ zdanie pierwsze u.s.m.). W obu przypadkach zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W obu też przypadkach osoby zobowiązane do uiszczania opłat eksploatacyjnych mogą, na podstawie art. 4 ust. 8 u.s.m., zakwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ustawodawca nie sprecyzował terminu, w jakim osoba uprawniona może zakwestionować zmianę. Treść art. 8 ust. 4 u.s.m. wskazywałaby, że chodzi o możliwość kwestionowania zmiany wysokości opłat wyłącznie przed jej wejściem w życie. Sąd Najwyższy przyjął jednak interpretację szerszą, uznając, że uprawnienie do zakwestionowania zmiany

wysokości opłat może być realizowane zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu uiszczonych należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje (zob. wyrok SN z 8 czerwca 2006 r., sygn. akt II CSK 37/06, Lex nr 183022). Ponadto jeśli osoba uprawniona uiszcza należność na rzecz spółdzielni, nawet bez zastrzeżenia jej zwrotu czy zakwestionowania jej wysokości, może dochodzić zwrotu nadpłaconych opłat eksploatacyjnych na podstawie przepisów o świadczeniu nienależnym (zob. uchwała SN z 11 września 2014 r., sygn. akt III CZP 58/14, OSNC nr 6/2015, poz. 70). W każdej sprawie, w której kwestionowana jest wysokość opłat eksploatacyjnych, ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości tych opłat spoczywa na spółdzielni (art. 4 ust. 8 zdanie trzecie u.s.m.).

Podmiot, który wystąpił na drogę sądową, kwestionując zasadność zmiany wysokości opłaty, ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości – z wyjątkiem przypadków, gdy zmiana dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni. W wyroku pełnego składu z 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07 (OTK ZU nr 7/A/2009, poz. 110), Trybunał orzekł bowiem, że art. 4 ust. 8 zdanie drugie u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Skorzystanie przez członka spółdzielni z sądowej kontroli zasadności roszczeń spółdzielni nie może być wystarczającą podstawą wykluczenia go ze spółdzielni, choćby sąd ostatecznie przyznał rację spółdzielni (zob. R. Dziczek, *Spółdzielnie...*, s. 70 i 71).

3.6. Zaniechanie wykonywania obowiązków majątkowych wobec spółdzielni przez osobę uprawnioną do lokalu spółdzielczego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może dać asumpt do dwojakiego rodzaju reakcji: rozwiązania stosunku członkostwa oraz wniesienia powództwa o sprzedaż licytacyjną (o ile zaległości mają charakter „długotrwałe”). Ponadto spółdzielnia mieszkaniowa może dochodzić należnych opłat na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 24 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443, ze zm.; dalej: prawo spółdzielcze), spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa wyłącznie przez wykluczenie albo wykreślenie członka. To statut spółdzielni określa dokładne przyczyny wykluczenia i wykreślenia. Prawo spółdzielcze precyzuje jedynie, że wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami (art. 24 § 2 zdanie pierwsze prawa spółdzielczego). Musi zatem występować element zawinienia członka spółdzielni. Z kolei członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni (art. 24 § 3 zdanie pierwsze prawa spółdzielczego). W orzecznictwie sądowym wskazuje się, że uporczywe niewywiązywanie się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni może być oceniane jako zachowanie wyczerpujące znamiona przyczyny wykluczenia członka ze spółdzielni. Jednak w każdej konkretnej sprawie ocenę tę powinno poprzedzać zbadanie wagi uchybienia, stopnia winy i skutków dla spółdzielni z punktu widzenia możliwości dalszego pozostawania członka w spółdzielni (zob. wyrok SN z 19 marca 2003 r., sygn. akt I CKN 144/01, Lex nr 78851; zob. też: R. Dziczek, *Spółdzielnie...*, s. 70). Wykluczenie członka spółdzielni nie jest możliwe w przypadku, gdy zalega on z zapłatą opłat, których wysokość kwestionuje. W sytuacji bowiem gdy należności zostały ustalone wadliwie lub nie są uzasadnione faktycznie ponoszonymi kosztami, nie ma podstaw do przyjęcia winy członka spółdzielni. Odmowa uiszczenia przez członka spółdzielni należności finansowych może stanowić podstawę wykluczenia tylko wtedy, gdy była ona zawiniona (zob. wyrok SA w Katowicach z 4 lipca 1995 r., sygn. akt I ACr 312/95, OSA nr 7-8/1998, poz. 35).

Sankcja prawna w postaci wykluczenia lub wykreślenia ma ograniczony skutek. Po pierwsze, dotyczy wyłącznie tych osób uprawnionych do lokali z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które są członkami spółdzielni. Po drugie, sankcja ta nie ma wpływu na istnienie uprawnienia do korzystania z lokalu spółdzielczego. W związku z przywołanym wyżej wyrokiem Trybunału o sygn. K 32/03, wykluczenie lub wykreślenie członka nie prowadzi już do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na skutek wykluczenia lub wykreślenia dana osoba traci jedynie uprawnienia korporacyjne (m.in. prawo do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji co do sposobu zarządzania nieruchomością), ale ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielni nadal jej przysługuje. Zatem osoba wykluczona ze spółdzielni, uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nadal posiada tytuł prawny, aby korzystać z lokalu spółdzielczego. Po trzecie, wykluczenie nie zapewnia ochrony interesów majątkowych spółdzielni. Nie prowadzi ani do zaspokojenia roszczeń spółdzielni wynikających z zaległych opłat, ani do uwolnienia spółdzielni od stosunku prawnego z osobą, której dalsze uchylanie się od uiszczania opłat generować może coraz większe koszty po stronie spółdzielni, a w istocie – po stronie pozostałych osób zobowiązanych do ponoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

3.7. Spółdzielnia mieszkaniowa może dochodzić zaległych opłat eksploatacyjnych na zasadach ogólnych, występując przeciw osobie obowiązanej do uiszczania tych opłat z pozwem o zapłatę. Sprawy o zapłatę opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej rozpatruje, co do zasady, sąd rejonowy w postępowaniu uproszczonym (art. 505¹ pkt 2 k.p.c.). Jeśli wartość przedmiotu sporu przekracza kwotę 75 000 zł, to właściwy rzeczowo jest sąd okręgowy (art. 17 pkt 4 k.p.c.). Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia zasądzającego należne opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności (art. 776 i n. k.p.c.), a następnie złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji (art. 796 § 1 k.p.c.). Tytuł wykonawczy stanowi podstawę do prowadzenia egzekucji o całe objęte nim roszczenie i ze wszystkich części majątku dłużnika, chyba że z treści tytułu wynika co innego (art. 803 k.p.c.). Spółdzielnia, jako wierzyciel, wskazuje we wniosku zarówno świadczenie, które ma być spełnione, jak i sposób egzekucji (art. 797 § 1 k.p.c.). Organ egzekucyjny pozostaje związany wyborem sposobu egzekucji i nie może prowadzić egzekucji w inny sposób niż wskazany przez wierzyciela. W celu egzekucji świadczeń pieniężnych przewidziane zostały m.in. następujące formy egzekucji: z ruchomości (art. 844 i in. k.p.c.), z wynagrodzenia za pracę (art. 880 i n. k.p.c.), z rachunków bankowych (art. 889 i n. k.p.c.), z wierzytelności dłużnika (art. 895 i n. k.p.c.), z praw majątkowych innych niż wierzytelności (art. 909 i n. k.p.c.), a także z nieruchomości (art. 921 i n. k.p.c.).

Zgodnie z art. 799 § 1 k.p.c., wierzyciel może w jednym wniosku wskazać kilka sposobów egzekucji, przy czym spośród kilku sposobów egzekucji powinien zastosować najmniej uciążliwy dla dłużnika. Przepis ten jest wyrazem ogólnej zasady postępowania egzekucyjnego – zasady współmierności sposobów egzekucji do jej celu, mającej zapobiegać szykanowaniu dłużnika i nadużywaniu egzekucji przez wierzyciela (zob. wyrok SN z 3 marca 2005 r., sygn. akt II CK 634/04, Lex nr 1110952). W doktrynie podkreśla się, że możliwość wskazania kilku sposobów egzekucji nie oznacza pozostawienia tej kwestii dowolnej ocenie wierzyciela. „Powinien on rozważyć rzeczywiste możliwości przeprowadzenia egzekucji tak, aby zapewnić sobie zaspokojenie w całości własnych uprawnień, jednakże w sposób, który nie jest zbyt uciążliwy dla dłużnika. Powszechnie przyjmuje się, że wskazanie wielu sposobów prowadzenia egzekucji ponad rzeczywiste potrzeby bądź rozmyślne wskazanie sposobu egzekucji nadmiernie uciążliwego dla dłużnika może być uznane za szykanowanie dłużnika, co z kolei może uzasadniać odpowiedzialność odszkodowawczą wierzyciela na zasadach

ogólnych” (D. Zawistowski, komentarz do art. 799, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. H. Dolecki i in., Warszawa 2014). Dłużnik korzysta przy tym z możliwości obrony swoich interesów. Może w szczególności żądać zawieszenia egzekucji z pozostałej części majątku, jeżeli egzekucja z jednej części majątku dłużnika oczywiście wystarcza na zaspokojenie wierzyciela (art. 799 § 2 k.p.c.). „Wniosek dłużnika w tym zakresie może dotyczyć zarówno ograniczenia egzekucji co do sposobu jej prowadzenia, jeżeli np. przy prowadzeniu egzekucji z ruchomości i wynagrodzenia za pracę sama egzekucja z wynagrodzenia za pracę jest wystarczająca dla zaspokojenia wierzyciela, jak i ograniczenia określonego sposobu egzekucji do wskazanych przez dłużnika składników jego majątku, np. części zajętych ruchomości. Ocena, czy prowadzenie egzekucji z części majątku dłużnika jest oczywiście wystarczające, została pozostawiona organowi egzekucyjnemu” (D. Zawistowski, komentarz do art. 799, [w:] *Kodeks...*).

W świetle przepisów ogólnych o egzekucji świadczeń pieniężnych spółdzielnia mieszkaniowa może zatem wskazać egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako sposób egzekucji należności z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości (art. 17¹³ u.s.m.), a zatem dochodzi najpierw do zajęcia prawa do lokalu (art. 923 i n. k.p.c.), następnie sporządzane są opis i oszacowanie (art. 942 i n. k.p.c.), a na końcu przeprowadza się sprzedaż w drodze licytacji publicznej (art. 952 i n. k.p.c.). Jeżeli należność wierzyciela zostanie uiszczona, wraz z kosztami, przed zamknięciem przetargu, komornik umarza egzekucję (art. 981 k.p.c.). W pierwszej licytacji najniższa suma, za którą może dojść do zbycia prawa (cena wywołania), wynosi 3/4 sumy oszacowania (art. 965 k.p.c.). Po przeprowadzeniu licytacji sąd wydaje postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę (art. 987 k.p.c.), zaś po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych – sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 998 § 1 k.p.c.). Prawomocne postanowienie o przysądzeniu przenosi prawo na nabywcę i jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości (art. 999 § 1 k.p.c.). Na skutek licytacji nie dochodzi zatem do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, lecz do przejścia tego prawa na licytanta, który wstępuje w stosunek prawny ze spółdzielnią w miejsce dłużnika. Ostatnim etapem jest postępowanie w sprawie podziału sumy uzyskanej z egzekucji, przeprowadzane na podstawie planu podziału sporządzonego przez komornika, a następnie zatwierdzonego przez sąd (art. 1035 k.p.c.). Należności zaspokajane są w kolejności określonej w art. 1025 § 1 k.p.c., przy czym jeżeli przedmiotem egzekucji jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, związana z tym prawem wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu niewniesionego wkładu budowlanego ulega zaspokojeniu przed należnością zabezpieczoną na tym prawie hipotecznie (art. 1025 § 4 k.p.c.). Ewentualną nadwyżkę uzyskaną po zaspokojeniu należności wypłaca się dłużnikowi.

Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być prowadzona zarówno przeciw członkowi spółdzielni, jak i osobie niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jednak w przypadku, gdy do zaspokojenia spółdzielni wystarcza egzekucja z innych części majątku dłużnika (np. z ruchomości, z wynagrodzenia za pracę, z rachunków bankowych), dłużnik może żądać zawieszenia egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wówczas postępowanie egzekucyjne, choć doprowadzi do zaspokojenia spółdzielni w zakresie zasądzonych należności, nie spowoduje wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego spółdzielnię z osobą, której długotrwałe zaleganie z zapłatą opłat rodzi ryzyko narastania kolejnych zaległości w przyszłości, a w konsekwencji – dalszego pogarszania kondycji finansowej spółdzielni i przerzucenia ciężarów na inne osoby obowiązane do

partycypacji w kosztach funkcjonowania spółdzielni.

Nie zawsze też egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zasadach ogólnych gwarantuje, że roszczenia spółdzielni zostaną w całości zaspokojone. Skoro do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, to odpowiednie zastosowanie znajduje zarówno art. 983 k.p.c., jak i art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Zgodnie z art. 983 k.p.c., jeśli pierwsza licytacja nie doprowadzi do zbycia prawa (np. z powodu braku licytantów), to na wniosek wierzyciela komornik może wyznaczyć drugą licytację, na której cena wywołania stanowi 2/3 sumy oszacowania; ta cena jest też najniższą, za którą można nabyć licytowane prawo. Z kolei jeżeli także w drugiej licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, przejęcie prawa może nastąpić w cenie nie niższej od 2/3 sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wówczas m.in. wierzycielowi egzekwującemu (art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.). W obu przypadkach uzyskana cena nie będzie zatem równa wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3.8. Środkiem przeciwdziałania skutkom wynikającym z zaniechania realizacji obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych jest wreszcie art. 17¹⁰ u.s.m. Przepis ten został dodany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z momentem wprowadzenia do tej ustawy – na mocy art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058, ze zm.; dalej: nowelizacja u.s.m. z 2002 r.) – całego rozdziału 2¹ dotyczącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jego obecne brzmienie wynika z art. 1 pkt 15 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024; dalej: nowelizacja u.s.m. z 2005 r.).

Możliwość wystąpienia o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie długotrwałego zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych nie była proponowana w poselskim projekcie nowelizacji u.s.m. z 2002 r. (zob. druk sejmowy nr 315/IV kadencja). Projekt poselski przewidywał jedynie odpowiednie stosowanie art. 16 u.w.l. w przypadku przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na spadkobiercę lub spadkobierców, z których żaden nie był członkiem spółdzielni. Dopiero na skutek przyjęcia przez Sejm poprawki senackiej (zob. pkt 12 uchwały Senatu z 13 grudnia 2002 r.; druk sejmowy nr 1180/IV kadencja) w nowelizacji u.s.m. z 2002 r. znalazło się rozwiązanie (ujęte w art. 17¹⁰), które umożliwiło odpowiednie stosowanie art. 16 u.w.l. w razie długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, 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. Doprecyzowując treść regulacji, Senat skonkretyzował jednocześnie jej *ratio legis*. Chodzić miało przede wszystkim o zapewnienie instrumentu ochrony spółdzielni, a także osób w niej zrzeszonych, przed negatywnymi skutkami pozostawiania w spółdzielni osób, które nie wywiązują się z swoich obowiązków majątkowych lub niemajątkowych. Zdaniem Senatu, „tylko taki środek prawny może być w tej sytuacji skuteczną obroną spółdzielni i jej członków przed osobami mającymi długotrwałe zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, rażąco wykraczającymi przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu bądź zachowującymi się w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali” (z uzasadnienia uchwały Senatu z 13 grudnia 2002 r.; druk sejmowy nr 1180/IV kadencja, s. 12).

Jak wskazuje się w doktrynie, art. 17¹⁰ u.s.m. wzorowany jest na art. 16 u.w.l. (zob. R. Dzięciek, *Spółdzielnie...*, s. 290). W istocie art. 17¹⁰ u.s.m., jako przepis odsyłający, umożliwia odpowiednie stosowanie art. 16 u.w.l. w razie zaistnienia przesłanek określonych w tymże art. 17¹⁰ u.s.m. Przyjąć należy, że cele oraz charakter

funkcji obu regulacji są analogiczne. W wyroku o sygn. SK 12/12 Trybunał stwierdził w odniesieniu do art. 16 u.w.l., że „[f]unkcja kwestionowanego przepisu polega na eliminacji ze wspólnoty mieszkaniowej tylko tych osób, których zachowanie rzeczywiście zagraża jej interesom (...)”. Wbrew temu, co zdaje się zakładać skarżący, podstawowym celem art. 16 u.w.l. czy art. 17¹⁰ u.s.m. nie jest więc uzyskanie przez spółdzielnię mieszkaniową zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych. Cel ten może być realizowany co najwyżej pośrednio. Trybunał podziela stanowisko Sejmu, że „[w] analizowanym wypadku mamy (...) do czynienia ze specyficzną sankcją organizacyjną, której celem jest definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej, naruszającego w poważny sposób swoje obowiązki. Ponieważ zaś status uprawnionego jest *de lege lata* determinowany wyłącznie przez spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (...), osiągnięcie tego celu musi zakładać – z konieczności – pozbawienie tego prawa” (s. 14 stanowiska).

Sankcja mająca postać pozbawienia tytułu do używania lokalu, jako reakcja na naruszenie podstawowych obowiązków przez uprawnionego, jest znana również w prawie lokatorskim. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, ze zm.; dalej: u.o.p.l.), „[j]eżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazania jego opróżnienia”. W doktrynie wskazuje się, że przepis ten nie ma zastosowania do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z uwagi na przepis szczególny, jakim jest art. 17¹⁰ u.s.m. (zob. R. Dżiczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, LexisNexis 2010; K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, LexisNexis 2014). Ich *ratio legis* jest jednak analogiczna.

Trybunał zwraca uwagę, że funkcję art. 17¹⁰ u.s.m. można postrzegać co najmniej w dwóch perspektywach. Po pierwsze, przepis ten wprowadza instrument prawny, który pozwala właścicielowi nieruchomości (spółdzielni mieszkaniowej) na poszukiwanie ochrony na drodze sądowej w przypadku, gdy uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) wykonuje swoje prawo z naruszeniem podstawowych obowiązków składających się na treść łączącego te podmioty stosunku prawnego. Jeśli chodzi o zaniechanie wnoszenia opłat eksploatacyjnych, nie bez znaczenia jest to, że obowiązek ponoszenia tych opłat wynika wprost z przepisów ustawowych (art. 4 u.s.m.) i ściśle wiąże się z obowiązkami spółdzielni w zakresie zarządu nieruchomością (art. 1 ust. 3 u.s.m.). Opłaty przeznaczone są bowiem na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które na bieżąco ponosi spółdzielnia. Doprowadzenie do przymusowej sprzedaży licytacyjnej będzie oznaczać – z punktu widzenia właściciela (spółdzielni) – że w miejsce osoby naruszającej obowiązki wiążące się z korzystaniem z lokalu należącego do zasobów spółdzielni wejdzie nabywca, które da (z założenia) gwarancję lojalnego wykonywania tych obowiązków. Wygaśnie jednocześnie stosunek prawnorzeczowy łączący spółdzielnię z dotychczasowym uprawnionym, który takich gwarancji nie dawał. Podobne rozwiązania, mające chronić właściciela obciążonej nieruchomości, funkcjonują także w przypadku innych ograniczonych praw rzeczowych. Na przykład jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej (np. służebności mieszkania) dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zmiany służebności na rentę (art. 303 k.c.). W doktrynie wskazuje się, że „musi istnieć furtka umożliwiająca zniesienie takiej służebności, gdyby jej wykonywanie łączyło się z nadmiernymi obciążeniami dla

zobowiązanego. Ustawodawca musi bowiem chronić jego uzasadniony interes” (G. Sikorski, komentarz do art. 303, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski i in., LexisNexis 2014).

Po drugie, możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z pozwem o nakazanie sprzedaży licytacyjnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi też instrument ochrony interesów majątkowych i niemajątkowych pozostałych osób, które korzystają z lokali w nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz uprawnionego. Art. 17¹⁰ u.s.m. może znaleźć zastosowanie zarówno wówczas, gdy przez swoje zachowanie uprawniony uniemożliwia korzystanie w sposób niezakłócony z innych lokali i części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego użytku, jak i wówczas, gdy długotrwałe zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych przez uprawnionego rodzą niedobory, które muszą być pokryte przez podwyższenie opłat eksploatacyjnych należnych od pozostałych osób zobowiązanych do ich ponoszenia na podstawie art. 4 u.s.m. Trafnie zatem wskazuje Sejm, że art. 17¹⁰ u.s.m. „[j]est to środek ochrony właścicieli lokali na wypadek konfliktów między nimi, które czyniłyby wspólne zamieszkiwanie w tym samym budynku utrudnionym, wręcz niemożliwym lub obciążonym zbyt dużym ryzykiem – w tym wypadku finansowym” (s. 14 stanowiska). Podobne rozwiązania, służące wygaszaniu konfliktów wewnętrznych, rodzących poważne zagrożenie funkcjonowania całej korporacji, są znane prawu korporacyjnemu. Dość wspomnieć o instytucji przymusowego umorzenia udziałów lub akcji w spółce handlowej (art. 199 § 1 i art. 359 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych; Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, ze zm.).

3.9. Zastosowanie środka określonego w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. zależy od wniesienia pozwu o nakazanie sprzedaży przez zarząd spółdzielni, na wniosek rady nadzorczej, a także od stwierdzenia przez sąd, że wystąpiły okoliczności wskazane w art. 17¹⁰ *in principio* u.s.m. Przepis ten wyróżnia trzy samodzielne przesłanki nakazania przez sąd przymusowej sprzedaży prawa: 1) wystąpienie długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, 3) niewłaściwego zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Samodzielny charakter tych przesłanek oznacza, że dla uwzględnienia żądania spółdzielni wystarcza wykazanie choćby jednej z nich (zob. wyrok SA w Krakowie z 3 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 438/14, Lex nr 1587209). Przesłanki te mają również charakter ocenny (niedookreślony). Jeśli chodzi o przypadek zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych, art. 17¹⁰ u.s.m. zastrzega możliwość wystąpienia z pozwem o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie „długotrwałych zaległości”, nie precyzując przy tym tego pojęcia. Sądy *a casu ad casum* mają zatem obowiązek ocenić, czy w świetle okoliczności faktycznych stan zaniechania realizacji ustawowego obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych można uznać za długotrwały. *Prima facie* nie ma znaczenia wysokość kwoty zaległości. Należy jednocześnie podkreślić, że to na spółdzielni ciąży obowiązek wykazania przed sądem, że wystąpiły przesłanki wymienione w art. 17¹⁰ u.s.m. (art. 6 k.c.). Z kolei sąd zawsze bada z urzędu, czy żądanie spółdzielni nie stanowi nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. (zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie...*, s. 290).

Żądanie nakazania sprzedaży skierowane jest przeciwko uprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nawet jeśli przesłanki mające uzasadniać to żądanie wiążane są z działaniem lub zaniechaniem osób korzystających z lokalu, lecz niebędących uprawnionymi z tytułu tego prawa. Jest to też żądanie skierowane wyłącznie przeciw uprawnionemu. To znaczy, że w razie zbycia przez pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trakcie procesu dalsze postępowanie staje się bezprzedmiotowe i powinno zostać umorzone. Zauważa się bowiem w literaturze, że

„każde umowne rozporządzenie prawem albo przejście prawa na rzecz spadkobierców dotychczas uprawnionych czyni zadość żądaniu spółdzielni wywodzonemu z art. 17¹⁰ ustawy. (...) żądanie sprzedaży licytacyjnej ma za przedmiot sporu w istocie prawo pozwanych do zachowania swego prawa do lokalu. Przejście więc spółdzielczego prawa do lokalu na osobę trzecią, nieobjętą sporem, czyni zadość żądaniu” (R. Dzięciek, *Spółdzielnie...*, s. 291 i 292).

Art. 16 ust. 1 u.w.l., stosowany *via* art. 17¹⁰ u.s.m., nakazuje stosować – w przypadku uwzględnienia pozwu spółdzielni – przepisy k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Wykonanie prawomocnego wyroku wydanego na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. będzie zatem oznaczało dokonanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, do której zastosowanie znajdują te same przepisy, które są stosowane do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zasadach ogólnych (tj. art. 921-1013 k.p.c.). Zastosowanie znajdują więc też art. 983 i art. 984 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., które przewidują możliwość nabycia (przejęcia) prawa do lokalu za cenę nie mniejszą niż 2/3 sumy oszacowania (zob. postanowienie SN z 17 maja 2007 r., sygn. III CK 9/06, OSNC nr 6/2008, poz. 67).

3.10. Środek przewidziany w art. 17¹⁰ u.s.m. jest rozwiązaniem surowym z punktu widzenia osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prowadzi do pozbawienia tej osoby ograniczonego prawa rzeczowego, które uprawnia ją do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o przysądzeniu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasa, lecz przechodzi na licytanta-nabywcę (art. 999 § 1 k.p.c.). Skutkiem zastosowania art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. jest utrata tego prawa przez osobę, co do której sąd stwierdził, że długotrwale zalegała z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., w sposób rażący lub uporczywy wykraczała przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowywała się w sposób niewłaściwy, czyniąc przez to korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Należy jednak zwrócić uwagę, że kwoty uzyskane z przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługują osobie, która została pozbawiona tego prawa w drodze przymusowej sprzedaży licytacyjnej (zob. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*). Jeżeli osoba pozbawiona prawa na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. jest jednocześnie dłużnikiem spółdzielni (np. z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych), spółdzielnia może dochodzić zaspokojenia należności na zasadach ogólnych, wytaczając powództwo o zapłatę, a następnie wszczynając postępowanie egzekucyjne. Może również żądać przymusowej sprzedaży i zasądzenia należnej kwoty w jednym pozwie i wówczas może wyegzekwować zasądzoną sobie należność z kwoty, jaką zapłacił nabywca prawa. Aby jednak ta kwota nie została wcześniej zapłacona w całości osobie, która została pozbawiona własności lokalu, należy wystąpić o zabezpieczenie powództwa o zapłatę przez jej zajęcie w trybie art. 747 k.p.c. (zob. uwagi do art. 16 u.w.l [w:] E. Bończyk-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Lex 2012).

Odpowiednie stosowanie art. 16 u.w.l. *via* art. 17¹⁰ u.s.m. oznacza, że osobom, których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, o czym mowa w art. 16 ust. 2 u.w.l. Zgodnie z art. 7 ust. 1 u.s.m., w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. W doktrynie zwraca się jednak uwagę, że osoby, które dysponowały spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, po wygaśnięciu tytułu prawnego (m.in. w związku z zastosowaniem art. 17¹⁰

u.s.m.) są objęte ochroną na podstawie art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., który określa zasady orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (zob. R. Diczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 292; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*).

3.11. Z analizy praktyki orzeczniczej sądów powszechnych dotyczącej stosowania art. 17¹⁰ u.s.m. wynika, że na podstawie tego przepisu orzeczenia zapadają niezwykle rzadko. Sądy przyjmują – tak jak w odniesieniu do art. 16 u.w.l. – że środek w postaci przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest środkiem ostatecznym. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że „jego zastosowanie powoduje ingerencję w prawo własności i przepis ten powinien być stosowany jedynie w sytuacjach szczególnych” (wyrok SA w Poznaniu z 27 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 425/14, Lex nr 1489134). W wyroku z 3 czerwca 2014 r. (sygn. akt I ACa 438/14) Sąd Apelacyjny w Krakowie wskazał, że środek, który ustawodawca ustanowił w art. 17¹⁰ u.s.m., „jest z pewnością środkiem sanacyjnym, przesłanki zastosowania którego muszą być wykładane restryktywnie”. Podobnie przyjął Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w sprawie skarżącego, stwierdzając w wyroku z 7 lipca 2011 r. (sygn. akt IV Ca 1264/10), że „jest to niewątpliwie rozwiązanie ostateczne, uzasadnione jedynie w przypadkach, gdy inne środki prawne nie odnoszą skutku”. Jednocześnie sądy zauważają, że własność, a tym samym także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest prawem niczym nieograniczonym, a jego granice wyznaczone są prawami osób trzecich (tak np. wyrok Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej z 23 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 320/12, niepubl.).

Jeśli chodzi o przesłankę długotrwałych zaległości w zapłacie opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., sądy powszechne zwracają uwagę, że obowiązek uiszczania tych opłat jest „podstawowym dla każdego członka wspólnoty, jak[ą] jest spółdzielnia. Dlatego też trwałe uchylanie się od niego (...) nie może zasługiwać na akceptację tym bardziej, że nie realizowany przez nią [pозwaną] obowiązek obciąża innych członków, którzy systematycznie go realizują” (tak przywołany wyżej wyrok SA w Krakowie o sygn. akt I ACa 438/14). Przesłanka długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat ma charakter samodzielny oraz obiektywny. Podstawą uwzględnienia żądania spółdzielni jest stan obiektywny – tj. długotrwałe zadłużenie lokalu mieszkalnego, nie zaś indywidualne okoliczności życiowe osoby pozwanej (zob. wyrok SA w Warszawie z 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 992/12, Lex nr 1363413). Należy jednak wskazać, że sądy powszechne – w ramach oceny zarzutu nadużycia przez spółdzielnię prawa podmiotowego (podniesionego przez osobę pozwaną na podstawie art. 5 k.c.) – uwzględniają osobistą sytuację osoby pozwanej, a także to, czy podjęła ona jakiegokolwiek działania w celu uzgodnienia ze spółdzielnią terminów i zakresu spłaty oraz zaspokojenia choćby w części zaległości w opłatach (zob. stan faktyczny przedstawiony w uzasadnieniu cyt. już wyroku SA w Krakowie o sygn. akt I ACa 438/14).

Z praktyki orzeczniczej wynika, że sądy dość ostrożnie wykładają pojęcie „długotrwałych zaległości”, a wyroki zasądzające przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zapadają, gdy zaległości te są już wieloletnie i sięgają znacznych kwot. W stanie faktycznym, na którego tle zapadł wyrok SA w Krakowie o sygn. akt I ACa 438/14, pozwana od 2006 r. nie partycypowała w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zadłużenie z tego tytułu liczone do marca 2014 r. przekroczyło sumę 100 000 zł. Spółdzielnia występowała na drogę sądową, uzyskując kolejne tytuły wykonawcze, ale ich egzekucja okazywała się bezskuteczna. Z kolei w sprawie zakończonej wyrokiem SA w Warszawie o sygn. akt VI ACa 992/12, powództwo o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zostało uwzględnione w okolicznościach, w których pozwani nie wnosili opłat od 2000 r. do końca 2007 r., a ich zaległości osiągnęły – zdaniem spółdzielni – kwotę 192 070 zł (kwotę tę pozwani kwestionowali, przyznając jednocześnie, że ich zaległości powinny wynosić ok.

40 000 zł). W tym przypadku spółdzielnia także uzyskała wcześniej kilka nakazów zapłaty w postępowaniach wszczynanych na zasadach ogólnych. Sąd orzekający w tej sprawie w pierwszej instancji uznał, że zaleganie przez pozwanych z opłatami przez 7 lat stanowi niewątpliwie „długotrwałe zaleganie”, uzasadniające wystąpienie z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 czerwca 2008 r., sygn. akt XXV C 840/07, niepubl.).

W sprawie, na tle której została wniesiona skarga konstytucyjna rozpoznawana w niniejszym postępowaniu, sąd pierwszej instancji ustalił, że w okresie od 1998 r. do października 2009 r. skarżący nie dokonywał na rzecz spółdzielni żadnych płatności wynikających z przysługującego mu prawa do korzystania z lokalu. Dopiero od listopada 2009 r. skarżący ponownie zaczął uiszczać bieżące opłaty eksploatacyjne oraz raty kredytu, zaciągniętego przez spółdzielnię na wybudowanie lokalu. Według spółdzielni, kwota zaległych należności na 30 listopada 2009 r. wyniosła 76 817 zł. Spółdzielnia dysponowała też prawomocnym wyrokiem zasądającym na jej rzecz kwotę 22 191 zł z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy za okres od sierpnia 2002 r. do maja 2005 r. Kwota ta nie została spłacona przez skarżącego. W tych warunkach sąd pierwszej instancji stwierdził, że „[o]kres ponad 10 lat, czyli przekraczający 120 miesięcy, w sposób niebudzący najmniejszych wątpliwości jest długotrwały”. Jednocześnie nie podzielił zarzutu nadużycia prawa przez spółdzielnię (art. 5 k.c.), gdyż „[p]owód realizujący roszczenie wynikające z art. 17 z ind. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do podmiotu nie uiszczającego przez tak długi okres opłat eksploatacyjnych nie czyni tego sprzecznie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa ani z zasadami współżycia społecznego” (wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z 22 lutego 2010 r., sygn. akt II C 647/09). Wyrok ten został podtrzymany przez sąd drugiej instancji, który stwierdził, że Sąd Rejonowy słusznie uznał, że zachowanie skarżącego wypełniało przesłanki ujętej w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l., bo „[z] zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika wprost, że pozwany celowo i z premedytacją uchylał się przez ponad dziesięć lat od uiszczania należności na opłaty eksploatacyjne i spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę jego mieszkania” (wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 7 lipca 2011 r., sygn. akt IV Ca 1264/10).

4. Wzorce kontroli.

4.1. W skardze konstytucyjnej, rozpoznawanej w niniejszym postępowaniu, skarżący sformułował w stosunku do mechanizmu przewidzianego w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. zarzut nieproporcjonalnej ingerencji w sferę konstytucyjnie chronionych praw majątkowych. Wzorzec kontroli stanowi zatem art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Oba postanowienia Konstytucji były wielokrotnie przedmiotem rozważań Trybunału, w tym również w kontekście szeroko pojętego prawa spółdzielczego (zob. wyroki z: 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25; 29 maja 2001 r., sygn. K 5/01, OTK ZU nr 4/2001, poz. 87; 29 czerwca 2001 r., sygn. K 23/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 124; 30 marca 2004 r., sygn. K 32/03; 20 kwietnia 2005 r., sygn. K 42/02, OTK ZU nr 4/A/2005, poz. 38; 9 listopada 2005 r., sygn. P 11/05, OTK ZU nr 10/A/2005, poz. 113; 11 grudnia 2008 r., sygn. K 12/08; 17 grudnia 2008 r., sygn. P 16/08, OTK ZU nr 10/A/2008, poz. 181; 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07). Trybunał analizował też te zagadnienia w najnowszym orzecznictwie (zob. wyrok z 5 lutego 2015 r., sygn. K 60/13). Nie ma zatem potrzeby, aby ponownie tę problematykę szczegółowo omawiać. Należy przypomnieć jednak te ustalenia, które mają znaczenie z punktu widzenia problemu konstytucyjnego w niniejszym postępowaniu.

4.2. W świetle dotychczasowego orzecznictwa Trybunału nie ulega wątpliwości, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega ochronie konstytucyjnej (zob. m.in. wyroki o sygn. K 32/03 i K 12/08). Zasadnicze znaczenie mają art. 64 ust. 1 oraz art. 21 ust. 1 Konstytucji.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Konstytucji, „[k]ażdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia”. Postanowienie to obejmuje ochroną „wszystkie prawa majątkowe”, tj. takie prawa podmiotowe, które mają realizować określony interes majątkowy (zob. wyrok o sygn. K 33/02; szerzej na temat ochrony praw majątkowych innych niż własność w uzasadnieniu wyroku z 8 kwietnia 2014 r., sygn. K 21/13, OTK ZU nr 4/A/2014, poz. 38). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ukształtowane przez ustawodawcę jako ograniczone prawo rzeczowe uprawniające do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zbywalne i podlegające dziedziczeniu, należy do konstytucyjnej kategorii „innych praw majątkowych”. W związku z tym osoba, która jest uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, objęta jest ochroną wynikającą z konstytucyjnego prawa do innych praw majątkowych, a zatem prawa do bycia podmiotem praw majątkowych ukształtowanych przez prawodawcę oraz do korzystania z tych praw zgodnie z ich treścią i przeznaczeniem.

Osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objęta jest także gwarancjami wynikającymi z konstytucyjnej zasady ochrony własności i prawa dziedziczenia, wyrażonej w art. 21 ust. 1 Konstytucji („Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia”). Zasada ta należy do podstawowych zasad ustrojowych. Choć w warstwie literalnej art. 21 ust. 1 Konstytucji odnosi się wyłącznie do „własności”, to ze względu na systemowe znaczenie tego postanowienia przyjmuje się, że użyte w nim pojęcie „własność” konsumuje pojęcie „prawo do własności i innych praw majątkowych”, którym prawodawca konstytucyjny posłużył się w art. 64 ust. 1 (tak ostatnio: M. Kaliński, A. Krzywoń, „*Własność jako przedmiot ochrony na podstawie art. 21 ust. 1 Konstytucji RP*”, „Przegląd Sądowy” nr 1/2015, s. 24). W efekcie „własność, którą na podstawie zasady ustroju [art. 21 ust. 1] ma obowiązek chronić władza publiczna, powinna być rozumiana jako zbiorcze określenie dla wszystkich praw majątkowych, tzw. własność konstytucyjna” (*ibidem*, s. 25). Stanowisko to znajduje ugruntowanie w orzecznictwie Trybunału, który wskazywał, że zarówno własność, jak i inne prawa majątkowe są chronione przez art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 Konstytucji (zob. wyrok pełnego składu z 22 maja 2013 r., sygn. P 46/11, OTK ZU nr 4/A/2013, poz. 42).

4.3. Prawodawca konstytucyjny używa w art. 64 ust. 1 pojęcia „inne prawa majątkowe”, nie definiując go. Należy zatem przyjąć, że konstytucyjna ochrona praw majątkowych nie oznacza gwarancji określonej treści tych prawa (tak np. w wyroku z 12 grudnia 2005 r., sygn. SK 20/04, OTK ZU nr 11/A/2005, poz. 133). Nie oznacza też, że prawa te mają charakter wieczysty oraz absolutny. W szczególności, z zasady ochrony własności i innych praw majątkowych nie wynika, aby prawa majątkowe nie mogły podlegać ograniczeniom. To do ustawodawcy zwykłego należy, na podstawie art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji, kompetencja do ukształtowania natury oraz konkretnej treści poszczególnych praw majątkowych, a także wykreowania ustawowych mechanizmów ochrony tych praw. Swoboda regulacyjna ustawodawcy w tym zakresie pozostaje jednak – co oczywiste – skrepowana wymaganiami wynikającymi z postanowień konstytucyjnych.

Przede wszystkim, kształtując system praw majątkowych, ustawodawca musi uwzględnić dokonane w art. 64 ust. 1 Konstytucji rozróżnienie na „prawo własności” i „inne prawa majątkowe”. Rozróżnienie to oparte jest na założeniu, że prawo własności ma być – jak to określa Trybunał – „najpełniejszym z praw majątkowych” (zob. m.in. wyrok pełnego składu z 12 stycznia 2000 r., P 11/98, OTK ZU nr 1/2000, poz. 3). Stanowi też punkt wyjścia rozważań na temat kształtu „innych prawa majątkowych”, które są, z istoty,

„pochodne” w stosunku do prawa własności (zob. K. Zaradkiewicz, *Instytucjonalizacja wolności majątkowej. Koncepcja prawa podstawowego własności i jej urzeczywistnienie w prawie prywatnym*, Warszawa 2013, s. 264). Treść poszczególnych praw majątkowych powinna odpowiadać także charakterowi interesów majątkowych, które ma na celu realizować i chronić. Trybunał zauważał już w swoim orzecznictwie, że „[k]reowanie nowego prawa rzeczowego wymaga uzasadnienia w postaci szczególnej funkcji lub celu, zapewniających ochronę tym interesom, które nie mogą być w ten sam sposób lub w tym samym zakresie z równą skutecznością realizowane za pomocą konstrukcji normatywnych już istniejących” (wyrok o sygn. K 32/03). Ustawodawca musi więc dokonać odpowiedniego zróżnicowania treści praw majątkowych, uwzględniając zwłaszcza ich przedmiot, cel gospodarczy oraz funkcję społeczną.

Konsekwencją takiego zróżnicowania treści i natury praw majątkowych jest zróżnicowanie zakresu oraz intensywności ochrony, jakim one podlegają. Prawo własności, jako „najpełniejsze” z praw majątkowych, podlegać ma szczególnie mocnym gwarancjom konstytucyjnym. Jeśli chodzi o inne prawa majątkowe (w tym ograniczone prawa rzeczowe), to „ich ochrona jest uregulowana w sposób nieco odmienny niż ta, którą Konstytucja gwarantuje własności” (wyrok pełnego składu TK z 20 kwietnia 2005 r., sygn. K 42/02). W wyroku z 24 kwietnia 2007 r., sygn. SK 49/05 (OTK ZU nr 4/A/2007, poz. 39), Trybunał wprost stwierdził, że „w świetle art. 64 Konstytucji zakres ochrony własności i innych praw majątkowych nie jest tożsamy. Z istoty innych niż własność praw, których treść jest węższa od treści własności i które nie mogą być uznawane za własność w znaczeniu konstytucyjnym, wynika w szczególności, że ustawodawcy przysługuje kompetencja do szerszej ingerencji w ich zakres i ukształtowaną normatywnie treść”. Także w doktrynie wskazuje się, że „w wypadku praw innych niż własność, ustawodawcy przysługuje znacznie szerszy zakres swobody regulacyjnej, niż ma to miejsce w odniesieniu do prawa własności. Wynika to z braku konstytucyjnej konkretyzacji innych praw majątkowych” (K. Zaradkiewicz, *op.cit.*, s. 268; podobnie: M. Kaliński, A. Krzywoń, *op.cit.*, s. 27). Poglądowi temu nie przeczy treść art. 64 ust. 2 Konstytucji. Trybunał wyjaśniał już, że „[g]warancja równej ochrony praw majątkowych nie może być utożsamiana z identycznością intensywności ochrony udzielanej poszczególnym kategoriom praw majątkowych, jest bowiem oczywiste, że jest ona determinowana treścią i konstrukcyjnym ujęciem tych praw. Równość może być zatem odnoszona jedynie do praw majątkowych należących do tej samej kategorii, a w żadnym zaś wypadku nie mogłaby być rozumiana jako przypisanie tych samych gwarancji ochronnych prawom majątkowym należącym do różnorodnych typów praw podmiotowych, choćby nawet zbliżone było ich ujęcie funkcjonalne” (wyrok z 2 czerwca 1999 r., sygn. K 34/98, OTK ZU nr 5/1999, poz. 94).

Z punktu widzenia problemu konstytucyjnego, rozważanego w niniejszym postępowaniu, istotne jest również to, że swoboda regulacyjna ustawodawcy w zakresie kształtowania treści praw majątkowych oraz instrumentów ich ochrony, ograniczona jest konstytucyjnym nakazem zachowania proporcjonalności i równowagi między prawami i obowiązkami stron stosunku prawnego. Zdaniem Trybunału, „[p]rawa majątkowe o charakterze prywatnoprawnym skorelowane są z obowiązkami innych podmiotów prywatnych, których interesy mogą w mniejszym lub większym stopniu kolidować z interesami podmiotu danego prawa. W tych warunkach z konstytucyjnego wymogu ochrony praw majątkowych wynika dla ustawodawcy, który reguluje treść praw majątkowych, obowiązek starannego wyważenia interesów podmiotu uprawnionego oraz podmiotu zobowiązanego. W szczególności, kształtując treść ograniczonych praw rzeczowych, ustawodawca musi bardzo starannie wyważyć interesy właściciela rzeczy oraz podmiotu, któremu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, i zapewnić

odpowiednią ochronę uzasadnionych interesów obu wymienionych podmiotów. Konstytucyjny nakaz ochrony praw majątkowych oznacza w szczególności obowiązek ustanowienia regulacji ustawowych zapewniających równowagę praw i obowiązków poszczególnych stron stosunków prywatnoprawnych” (wyrok o sygn. K 12/08).

4.4. Z orzecznictwa Trybunału wynika również, że dla oceny dopuszczalności ingerencji ustawodawcy w prawo majątkowe znaczenie ma również to, czy osoba uprawniona korzysta z tego prawa zgodnie z obowiązującym prawem. W wyroku z 29 czerwca 2005 r., sygn. SK 34/04 (OTK ZU nr 6/A/2005, poz. 69), Trybunał przypomniał, że „prawo własności nie jest prawem absolutnym, a na jego treść składają się również obowiązki właściciela wynikające z nakazów interesu publicznego. Obowiązkiem takim jest między innymi realizacja władztwa nad rzeczą w sposób legalny (zgodny z prawem). Właściciel, który się z tego obowiązku należycie nie wywiązuje, sprowadza na siebie zagrożenie ostrą reakcją władz publicznych (...)”. Pogląd ten odnosi się *mutatis mutandis* także do innych praw majątkowych, w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W uzasadnieniu wyroku o sygn. SK 12/12 Trybunał przywołał orzecznictwo, z którego wynika, że za konstytucyjnie usprawiedliwione (tj. legitymizujące działania ustawodawcy pozbawiające właściciela określonych składników majątkowych) uznane zostały przez Trybunał te sytuacje, w których właścicielowi można było postawić zarzut naganności własnego zachowania – np. dopuszczalność pozbawienia właściciela odszkodowania za szkody wodne, jeśli woda zniszczyła przeprowadzone przez właściciela samowolnie prace zakazane w obrębie danej nieruchomości (zob. wyrok z 16 października 2007 r., sygn. K 28/06, OTK ZU nr 9/A/2007, poz. 104), czy nakazania dokonania rozbiórki obiektu budowlanego wzniesionego z nakładów właściciela w wyniku niedopuszczalnej samowoli budowlanej (zob. wyroki TK z: 12 stycznia 1999 r., sygn. P 2/98, OTK ZU nr 1/1999, poz. 2; 26 marca 2002 r., sygn. SK 2/01, OTK ZU nr 2/A/2002, poz. 15). W wyroku o sygn. SK 12/12 Trybunał stanął na stanowisku, że w razie wykonywania prawa własności wbrew obowiązującemu prawu, właściciel nie korzysta z gwarancji nieingerencji władz publicznych w prawo własności, i na tej podstawie uznał, że „art. 16 ust. 1 u.w.l. może być stosowany wyłącznie w sytuacji, gdy właściciel nagminnie nie wykonuje wobec wspólnoty swoich podstawowych ustawowych obowiązków związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a zatem gdy bezpośrednio i uporczywie działa w sposób sprzeczny z prawem. Nie ma podstaw, by w tej sytuacji przyznawać *a priori* pełne gwarancje nienaruszalności istoty prawa własności”.

4.5. Przenosząc te ustalenia na grunt niniejszej sprawy, Trybunał przyjmuje, że ze względu na konstytucyjne rozróżnienie „prawa własności” i „innych praw majątkowych”, a także charakter i treść, jakie zostały nadane spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu przez ustawodawcę, prawo to nie może być utożsamiane z „prawem własności” (w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji), chociaż z ekonomicznego punktu widzenia jest ono „zbliżone” do własności (zob. wyroki o sygn. K 32/03 i P 11/05). Ustawodawca ukształtował spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe na rzeczy cudzej. Lokale znajdujące się w domach spółdzielczych, obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie stanowią przedmiotu własności osób uprawnionych z tytułu tego prawa, lecz są własnością spółdzielni. W odróżnieniu od prawa własności, które stanowi podstawową formę korzystania z rzeczy i daje właścicielowi pełnię władzy nad rzeczą (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa), ograniczone prawo rzeczowe zapewnia uprawnionemu tylko ściśle określony zakres uprawnień względem rzeczy (zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 195). A zatem, jak przyjmuje Trybunał, „[s]półdzielcze własnościowe prawo do

lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, a w konsekwencji – prawem węższym od prawa własności, przy czym – co istotne – jest to prawo na nieruchomości stanowiącej przedmiot własności spółdzielni mieszkaniowej” (wyrok o sygn. K 12/08). Podobnie w doktrynie wskazuje się, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest „prawem węższym (słabszym) od prawa własności” (A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*).

Natura spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przesądza o zakresie oraz intensywności ochrony, jaka jest wymagana z punktu widzenia Konstytucji. Mianowicie prawo to – jako prawo odmienne od prawa własności (tj. „inne” w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji) – nie podlega ochronie na tych samych zasadach, co prawo własności. Z uwagi na szczególne ekonomiczne i społeczne znaczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Trybunał dostrzega, co prawda, potrzebę zapewnienia mu możliwie najszerszej ochrony, maksymalnie zbliżonej do ochrony prawa własności (zob. wyroki o sygn. K 23/98, K 23/00, K 12/08). Podkreśla jednak przy tym, że „[p]rawo takie ze swej istoty jest prawem na rzeczy cudzej, toteż różnice pomiędzy ochroną tego prawa, a ochroną prawa własności nie są wykluczone” (wyrok o sygn. K 23/00). Różnice te wynikają przede wszystkim z natury spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, będącego ograniczonym prawem rzeczowym na rzeczy cudzej – nieruchomości należącej do spółdzielni. Kształtując treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także system środków mających zapewnić jego ochronę, ustawodawca musi uwzględnić przede wszystkim szczególny charakter oraz funkcje spółdzielni mieszkaniowych, których podstawowe zadanie polega na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych (zob. art. 1 ust. 1 u.s.m.). Ewentualne ograniczenia w korzystaniu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą wynikać z konieczności realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków spółdzielni (zob. wyrok o sygn. K 12/08). W najnowszym orzecznictwie Trybunał wskazał wyraźnie, że „w ramach ochrony praw i interesów poszczególnych członków spółdzielni konieczne jest równoważenie interesów majątkowych zarówno spółdzielni, jak i poszczególnych jej członków, z uwzględnieniem, że celem istnienia spółdzielni jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb jej członków” (wyrok o sygn. K 60/13).

Z tych względów należy, zdaniem Trybunału, uznać, że konstytucyjne gwarancje ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, są odmienne – tj. słabsze – niż gwarancje, jakimi objęte jest prawo własności. Natura tego prawa, z uwzględnieniem specyfiki stosunków prawnych i ekonomicznych łączących spółdzielnię i osoby uprawnione do korzystania z lokali znajdujących się w jej zasobach, sprawiają, że ustawodawca ma szerszą swobodę ingerencji w sposób korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, choćby ze względu na konieczność wyważenia oraz ochrony uprawnionych interesów różnych podmiotów (tj. spółdzielni i pozostałych osób uprawnionych do lokali spółdzielczych). Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy jeden z uprawnionych, korzystając ze swojego prawa z naruszeniem obowiązków określonych w przepisach ustawy lub statutu spółdzielni, w sposób negatywny wpływa na korzystanie z lokali przez pozostałych uprawnionych.

4.6. Stwierdzenie, że z uwagi na naturę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zwłaszcza konieczność wyważenia, z jednej strony, interesów osób uprawnionych z jego tytułu oraz, z drugiej strony, interesów spółdzielni i innych osób korzystających z lokali spółdzielczych, korzystanie z tego prawa może podlegać ograniczeniom dalej idącym, niż prawo własności, nie wystarcza jeszcze dla oceny konstytucyjności art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. Zasadniczy zarzut, jaki został przedstawiony przez skarżącego, dotyczy nieproporcjonalności (nadmierności) tego typu

ograniczenia, toteż podstawowego znaczenia nabiera art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którym: „[o]graniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw”. To dopiero art. 31 ust. 3 Konstytucji „umożliwia Trybunałowi Konstytucyjnemu «ważenie» decyzji, gdy pojawiają się kolizje kilku praw chronionych konstytucyjnie albo gdy ingerencja ustawodawcy dokonana w celu ochrony jednej wartości konstytucyjnej powoduje nadmierne ograniczenie innej takiej wartości” (wyrok TK z 4 listopada 2010 r., sygn. K 19/06, OTK ZU nr 9/A/2010, poz. 96).

W swojej praktyce orzeczniczej Trybunał stosował już art. 31 ust. 3 Konstytucji do oceny unormowań z zakresu prawa prywatnego, które zakładają przejście określonego prawa majątkowego na inny podmiot wbrew woli uprawnionego (zob. np. wyrok o sygn. SK 12/12, a także wyrok z 21 czerwca 2005 r., sygn. P 25/02, OTK ZU nr 6/A/2005, poz. 65, dotyczący przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych, tzw. *squeeze out*). Trybunał przyjmuje przy tym, że stwierdzenie naruszenia zasady proporcjonalności, wynikającej z art. 31 ust. 3 Konstytucji, oznacza jednocześnie, że doszło do naruszenia ogólnej gwarancji ochrony praw majątkowych, tj. art. 64 ust. 1 Konstytucji (zob. wyrok z 1 lipca 2014 r., sygn. SK 6/12, OTK ZU nr 7/A/2014, poz. 68; tak też w wyroku o sygn. SK 12/12).

Należy przypomnieć, że z art. 31 ust. 3 Konstytucji wynikają trzy przesłanki dopuszczalności ustanawiania ograniczeń w korzystaniu z konstytucyjnych praw i wolności. Po pierwsze, ograniczenia te mogą być ustanowione „tylko w ustawie” (co na gruncie niniejszego postępowania nie stanowi przedmiotu kontrowersji). Po drugie, muszą być one konieczne w demokratycznym państwie prawa dla ochrony co najmniej jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji. Po trzecie, ograniczenia te nie mogą naruszać istoty praw i wolności konstytucyjnych (zob. szeroko na ten temat w uzasadnieniu wyroku TK z 25 lipca 2013 r., sygn. P 56/11, OTK ZU nr 6/A/2013, poz. 85).

Skarżący nie formułuje zarzutu naruszenia istoty prawa konstytucyjnego do ochrony praw majątkowych, toteż zasadnicze znaczenie dla oceny art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. ma to, czy przewidziany przez ustawodawcę mechanizm przymusowej sprzedaży licytacyjnej jest rozwiązaniem koniecznym dla ochrony jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, a więc rozwiązaniem, które spełnia przesłankę proporcjonalności. Aby to ocenić, Trybunał musi poddać badaną regulację tzw. testowi proporcjonalności, który wymaga odpowiedzi na pytania: 1) czy regulacja wprowadzająca ograniczenie w korzystaniu z danego prawa jest uzasadniona potrzebą ochrony innej wartości konstytucyjnej, spośród wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji; 2) czy regulacja ta może doprowadzić do realizacji zamierzonego przez ustawodawcę celu; 3) czy jest ona niezbędna dla wartości konstytucyjnych, które ma chronić; 4) czy efekty tej regulacji są odpowiednio proporcjonalne do ciężarów nakładanych przez nią na jednostki (zob. np. wyrok z 1 lipca 2014 r., sygn. SK 6/12). Kwestionowana przez skarżącego regulacja będzie mogła być uznana za dopuszczalną tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że jest w stanie doprowadzić do zamierzonych w niej skutków (kryterium przydatności), jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana (kryterium niezbędności), a jej efekty pozostają w odpowiedniej proporcji do ciężarów nakładanych na jednostkę (kryterium proporcjonalności *sensu stricto*; zob. np. wyrok pełnego składu o sygn. K 64/07).

5. Ocena art. 17¹⁰ zdanie pierwsze u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. ze względu na zasadę proporcjonalności.

5.1. Zanim Trybunał przystąpi do oceny zakwestionowanej regulacji pod kątem kryteriów przydatności, niezbędności oraz proporcjonalności (w znaczeniu wąskim), musi ustalić, czy jej *ratio legis* jest w ogóle uzasadniona zasadami i wartościami konstytucyjnymi, a konkretnie – czy służy ona ochronie co najmniej jednej z wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji. Trybunał przyjmuje bowiem, że „nie będą naruszać art. 31 ust. 3 Konstytucji jedynie te – spośród uznanych za przydatne w świetle konstytucyjnych wartości – ograniczenia praw i wolności, które służą zarazem ochronie bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź ochronie środowiska, zdrowia publicznego albo wolności i praw innych osób” (wyrok o sygn. P 56/11).

Jak ustalił już Trybunał (zob. uwagi w cz. III, pkt 3.8. uzasadnienia), rozwiązanie przyjęte w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. ma na celu ochronę interesów spółdzielni mieszkaniowej oraz pozostałych osób uprawnionych do korzystania z jej lokali m.in. w sytuacji, gdy długotrwałe zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych przez osobę do tego zobowiązaną na mocy art. 4 ust. 1-4 u.s.m. zaczynają stanowić zagrożenie dla kondycji finansowej spółdzielni, a także podrażają koszty korzystania z lokali przez pozostałych uprawnionych. Rozwiązanie to jest swoistą sankcją organizacyjną, stosowaną w ostateczności w przypadku konieczności rozwiązania konfliktu interesów w ramach zbiorowości ludzkiej oraz zapewnienia tej zbiorowości warunków do normalnego, harmonijnego funkcjonowania. Możliwość dochodzenia na drodze sądowej przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w efekcie – pozbawienia tego prawa osoby uprawnionej, stanowi zawsze reakcję na naruszenie przez tę osobę podstawowych obowiązków, jakie są związane z korzystaniem z lokalu w wielolokalowym budynku należącym do spółdzielni. Tak rozumiana *ratio legis* art. 17¹⁰ u.s.m. jest, zdaniem Trybunału, uzasadniona ze względu na potrzebę ochrony wolności i praw innych osób, zgodnie z art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji.

Przed wszystkim chodzi o ochronę praw majątkowych spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia ma osobowość prawną (zob. art. 11 § 1 prawa spółdzielczego w związku z art. 33 k.c.), i z tego względu może być, podobnie jak osoba fizyczna, podmiotem praw, jak i obowiązków, ustanowionych przez prawodawcę. Z punktu widzenia problemu konstytucyjnego, który został poddany ocenie Trybunału w niniejszym postępowaniu, zasadnicze znaczenie ma to, że spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo własności nieruchomości, która została obciążona ograniczonym prawem rzeczowym (spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu). Spółdzielnia jest też obowiązana do zarządzania tą nieruchomością (art. 1 ust. 3 u.s.m.), co wiąże się z kolei z koniecznością ponoszenia wydatków na pokrycie kosztów eksploatacji i ewentualnych remontów. Jednocześnie podstawowym źródłem finansowania tych kosztów są właśnie opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-4 u.s.m. (tzw. opłaty eksploatacyjne). Jeśli osoba zobowiązana do ich uiszczania, korzystająca z lokalu na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ograniczonego prawa rzeczowego), długotrwałe zalega z zapłatą należnych opłat, to ciężar finansowy ponoszenia niedoborów przerzucany jest na spółdzielnię – właściciela obciążonej nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że prawo własności spółdzielni, a także przysługujące jej inne prawa majątkowe, są objęte ochroną wynikającą z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji. Prawa te mieszczą się z kolei w kategorii „praw i wolności innych osób”, toteż dopuszczalne jest – przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji – wprowadzenie ograniczenia w korzystaniu z praw majątkowych przez inne podmioty.

Trybunał przypomina też, że „[f]unkcja własności spółdzielczej jest szczególna – pełni ona bowiem służebną rolę wobec praw majątkowych członków spółdzielni. Majątek spółdzielni, choć w sensie formalnym stanowi przedmiot jej własności i innych praw

majątkowych, to jednak w znaczeniu ekonomicznym stanowi własność członków spółdzielni” (wyrok pełnego składu o sygn. P 16/08). Myśl tę wyraża – na poziomie ustawowym – art. 3 prawa spółdzielczego, który stanowi, że „[m]ajątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków”. Objęcie ochroną praw majątkowych spółdzielni znajduje zatem mocne uzasadnienie w potrzebie zapewnienia ochrony indywidualnych praw majątkowych osób w niej zrzeszonych (zob. wyroki o sygn. K 5/01, K 12/08, K 64/07).

Konstatacja ta ma istotne znaczenie dla oceny konstytucyjności art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim została przewidziana możliwość wystąpienia o przymusową sprzedaż w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych. Trybunał dostrzega bowiem, że finansowy ciężar pokrycia niedoboru w budżecie spółdzielni, spowodowanego zaległościami w opłatach przez osobę do tego obowiązana, finalnie przerzucony zostanie na pozostałe osoby korzystające z lokali z tytułu praw spółdzielczych (lokatorskiego lub własnościowego) albo prawa odrębnej własności. Różnica w bilansie kosztów oraz wpływów z opłat skutkuje wzrostem ogólnej wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, i wcześniej czy później musi zostać rozłożona przez spółdzielnię między wszystkie osoby obowiązane do ponoszenia opłat eksploatacyjnych przez podwyższenie należnych od nich opłat. Na osoby te przerzucony zostanie też ciężar finansowy prowadzenia przez spółdzielnię postępowań sądowych zainicjowanych w celu dochodzenia należności z zaległych opłat. W efekcie, długotrwałe zaleganie z opłatami przez jednego z uprawnionych do lokalu w budynku należącym do zasobów spółdzielni przekłada się na pogorszenie warunków finansowych korzystania z lokali przez pozostałe osoby, a przez to – na pomniejszenie korzyści ekonomicznych i społecznych wynikających z praw majątkowych tych osób (spółdzielczych praw do lokali lub prawa odrębnej własności lokali).

Z tych względów Trybunał uznaje, że rozwiązanie przyjęte w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. służy również ochronie indywidualnych praw majątkowych poszczególnych osób uprawnionych do lokali w budynku zarządzanym przez spółdzielnię. Przysługujące tym osobom prawa majątkowe (lokatorskie, własnościowe, prawo odrębnej własności lokalu) mieszczą się w pojęciu „praw i wolności innych osób”, ze względu na które dopuszczalne jest – przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji – wprowadzenie ograniczenia w korzystaniu z praw majątkowych przez inne podmioty.

Trybunał zwracał też uwagę na to, że spółdzielnia jest rodzajem zrzeszenia (zob. art. 1 § 1 prawa spółdzielczego), które służyć ma wspólnej realizacji celów określonej zbiorowości ludzkiej. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych cel ten ma charakter szczególny – polega na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin (art. 1 ust. 1 u.s.m.). Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowej znajduje przez to mocne zakotwiczenie w wartościach wysłowionych w art. 75 ust. 1 Konstytucji, który nakłada na władze publiczne nakaz podejmowania działań sprzyjających zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w tym działań mających zapewnić wsparcie oraz ochronę tych przedsięwzięć obywateli, które prowadzą do uzyskania własnego mieszkania. Z tej perspektywy ochrona praw majątkowych spółdzielni stanowi gwarancję, że spółdzielnia będzie w stanie dalej realizować swoje zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

5.2. Ustaliwszy, że *ratio legis* art. 17¹⁰ u.s.m. jest uzasadniona wartościami konstytucyjnymi wymienionymi w art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji, Trybunał może przystąpić do oceny przydatności zaskarżonego rozwiązania. Należy w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z wymogiem przydatności „prawodawca może ustanowić jedynie takie ograniczenia konstytucyjnych praw i wolności, które uzasadnione są racjonalną

potrzebą ingerencji w danym stanie prawnym i faktycznym oraz służą bezpośrednio realizacji konstytucyjnie uzasadnionego celu” (wyrok o sygn. P 56/11). Toteż Trybunał musi ustalić, czy według dostępnego stanu wiedzy wprowadzona regulacja jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków, przy czym warunkiem tego nie spełniają tylko takie przepisy, które utrudniają osiągnięcie celów lub nie wykazują żadnego związku z tymi celami (zob. wyrok o sygn. SK 12/12).

Zdaniem Trybunału, skomplikowany charakter relacji prawnych i faktycznych (w szczególności – ekonomicznych), jakie zachodzą w spółdzielni mieszkaniowej rozumianej jako struktura organizacyjna o charakterze korporacyjnym (zrzeszenie), stanowi racjonalną potrzebę ingerencji ustawodawcy, który powinien ukształtować środki prawne służące rozwiązywaniu konfliktów w ramach zbiorowości. Musi on przy tym dokonać stosownego wyważenia interesu indywidualnego oraz interesu zbiorowego. Jeśli konflikt między interesem indywidualnym a interesem zbiorowym zagraża prawidłowemu funkcjonowaniu całej zbiorowości i ma charakter trwały, od racjonalnego ustawodawcy można oczekiwać, że wprowadzi rozwiązanie, którego skutkiem będzie wykluczenie jednostki ze zbiorowości oraz przecięcie wszelkich więzów prawnych i ekonomicznych, które je łączą. Rozwiązanie takie jest tym bardziej uzasadnione, gdy stanowi reakcję na stan naruszenia przez członka jego podstawowych obowiązków wynikających z przepisów prawa lub statutu zrzeszenia. Nie bez znaczenia jest też funkcja prewencyjna tego typu sankcji. Jak zauważył Trybunał w uzasadnieniu wyroku o sygn. SK 12/12, „samo sankcjonowanie przez ustawodawcę naruszeń ustawowych obowiązków mobilizuje właścicieli lokali do ich wykonywania”.

Trybunał stwierdza, że możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową, na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l., z powództwem o nakazanie przez sąd sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi środek adekwatny do realizacji konstytucyjnie uzasadnionego celu, jakim jest ochrona interesów spółdzielni oraz pozostałych osób uprawnionych do korzystania z lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. W razie przeprowadzenia skutecznej sprzedaży tego prawa, osoba uprawniona, która w sposób długotrwały uchylała się od ustawowego obowiązku wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zostaje tego prawa pozbawiona, a tym samym traci uprawnienie do korzystania z lokalu będącego własnością spółdzielni. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o przysądzeniu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi na nabywcę, wskutek czego wygasają więzy prawne łączące spółdzielnię (właściciela obciążonej nieruchomości) oraz osobę, która została zlicytowana (dawnego uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość spółdzielni). Na nabywcę przechodzi również obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych. Nowa osoba uprawniona do lokalu daje większe nadzieje na regularne wywiązywanie się z obowiązków finansowych względem spółdzielni niż osoba, która dotychczas długotrwale zalegała z uiszczaniem opłat. Przymusowa sprzedaż pozwala zatem zabezpieczyć interes majątkowy spółdzielni oraz pozostałych osób korzystających z lokali spółdzielczych przed skutkami finansowymi narastających zaległości, a także kolejnych postępowań sądowych wszczynanych na zasadach ogólnych w celu ich wyegzekwowania. Nowe koszty dla zbiorowości nie będą bowiem już zapewne generowane.

Z tych względów Trybunał uznaje, że rozwiązanie przewidziane w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. spełnia wymaganie przydatności, będące pierwszym z elementów tzw. testu proporcjonalności.

5.3. Po stwierdzeniu, że nie doszło do naruszenia wymagania przydatności, Trybunał przystąpił do oceny, czy badane rozwiązanie jest też niezbędne dla realizacji zakładanych przez ustawodawcę celów. Dane rozwiązanie jest niezbędne, jeśli wartości wymienione w art. 31 ust. 3 zdanie pierwsze Konstytucji (w tym prawa i wolności innych

osób) nie mogą być dostatecznie chronione bez wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z praw i wolności albo przy zastosowaniu innych, łagodniejszych ograniczeń (zob. wyrok o sygn. SK 12/12). Na ustawodawcy ciąży obowiązek wyboru środka najmniej dolegliwego. Jeżeli określony cel jest możliwy do osiągnięcia z zastosowaniem środka, który nakłada mniejsze ograniczenia w korzystaniu z praw i wolności, to przyjęcie środka bardziej uciążliwego wykracza poza to, co jest konieczne, a więc narusza Konstytucję (zob. wyrok TK z 25 listopada 2014 r., sygn. K 54/13, OTK ZU nr 10/A/2014, poz. 114, oraz przywołane tam orzecznictwo).

Biorąc pod uwagę cel rozwiązania przyjętego w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. (ochrona praw majątkowych spółdzielni i innych osób uprawnionych do lokali spółdzielczych), a także jego charakter (swoista sankcja organizacyjna stosowana w przypadku naruszenia obowiązków majątkowych i niemajątkowych wobec spółdzielni), Trybunał stwierdza, że nie istnieje inny środek, który ingerowałby w prawa i wolności w stopniu łagodniejszym, a jednocześnie pozwalał na skuteczną realizację celów założonych przez ustawodawcę.

Przede wszystkim, Trybunał dostrzega, że w aktualnym stanie prawnym środkiem takim nie może być wykluczenie lub wykreślenie członka spółdzielni. Po pierwsze, wykluczenie (wykreślenie) może dotyczyć wyłącznie członka spółdzielni, a nie każda osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być jednocześnie członkiem spółdzielni. Po drugie, ewentualne wykluczenie lub wykreślenie z listy członków nie niesie skutków w sferze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie powoduje pozbawienia tego prawa. Po wykluczeniu (wykreśleniu) uprawniony zachowuje prawo do korzystania z lokalu będącego własnością spółdzielni. Jest to konsekwencją odejścia od zasady powiązania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. W obecnym stanie normatywnym wykluczenie (wykreślenie) członka nie uchyla zatem ryzyka dalszego narastania zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Nie służy więc ochronie praw majątkowych spółdzielni i pozostałych uprawnionych do lokali przed skutkami narastających zaległości w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych. Skoro, jak przyjmuje Trybunał, wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie znajduje uzasadnienia jako dodatkowa sankcja stanowiąca automatyczną konsekwencję wykluczenia ze spółdzielni lub skreślenia z listy członków w razie łamania prawa lub statutu przez członka spółdzielni (wyrok o sygn. K 12/08), to ustawodawca powinien zapewnić inny środek, który będzie do takiego skutku prowadził w przypadku, gdy konieczna stanie się ochrona interesów zbiorowości. A ponieważ uprawnienie do korzystania z lokalu spółdzielczego powiązane jest ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nie zaś z członkostwem w spółdzielni, to niezbędnym rozwiązaniem będzie rozwiązanie przewidujące pozbawienie tego prawa, a nie wykluczenie ze spółdzielni.

Wbrew temu, co zdaje się twierdzić skarżący, alternatywnym, mniej uciążliwym rozwiązaniem, nie jest również możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z powództwem o zapłatę, a następnie o egzekucję wyroku na zasadach ogólnych. Należy przede wszystkim zauważyć, że inny jest cel powództwa o zapłatę, a inny powództwa o nakazanie sprzedaży. Celem tego pierwszego jest dochodzenie od dłużnika należności wynikających z zaległych opłat eksploatacyjnych. Celem powództwa, o którym mowa w art. 17¹⁰ u.s.m., jest zaś pozbawienie lokatora, który narusza swoje obowiązki majątkowe lub niemajątkowe wobec spółdzielni, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a tym samym wygaśnięcie stosunku prawnego, jaki łączy go ze spółdzielnią (właścicielem nieruchomości obciążonej na jego rzecz). Zdaniem Trybunału, niezasadne jest twierdzenie, że możliwość wystąpienia z powództwem o nakazanie sprzedaży licytacyjnej na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi środek służący spółdzielni przede

wszystkim do wyegzekwowania zaległych opłat. W istocie rozwiązanie to w ogóle temu celowi nie służy. Należy zauważyć, że, co do zasady, kwota, jaka zostanie uzyskana z przymusowej sprzedaży, wypłacana jest w całości osobie, której prawo zostało sprzedane wbrew jej woli na podstawie wyroku sądowego. Jeśli z kwoty uzyskanej w ten sposób spółdzielnia chciałaby uzyskać zaspokojenie wierzytelności wynikających z zaległych opłat, musiałaby i tak wnieść powództwo o zapłatę, uzyskać tytuł wykonawczy, a następnie dochodzić egzekucji na zasadach ogólnych. Spółdzielnia mogłaby też w jednym pozwie wnieść jednocześnie o przymusową sprzedaż oraz o zasądzenie należnej kwoty. Zasadność obu żądań podlegałaby jednak ocenie sądu w świetle zupełnie innych przepisów.

Trybunał dostrzega, że dochodząc egzekucji należności na zasadach ogólnych, spółdzielnia mieszkaniowa może wskazać, jako jeden ze sposobów egzekucji, egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie zawsze musi to jednak prowadzić do pozbawienia nielojalnego lokatora prawa do lokalu, a zatem do realizacji celu, jaki zakłada ustawodawca w przypadku art. 17¹⁰ u.s.m. Osoba zalegająca z opłatami może bowiem wskazać, że dla uzyskania kwot niezbędnych do pokrycia jej długu wystarczająca byłaby egzekucja z innych części majątku (np. z oszczędności bankowych), i na tej podstawie żądać zawieszenia egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. uwagi w cz. III, pkt 3.7 uzasadnienia). W ten sposób nie dojdzie do pozbawienia jej prawa do lokalu, niezrealizowany zostanie też cel zakładany przez ustawodawcę. Dalsze korzystanie z lokalu przez osobę, która do tej pory długotrwale unikała wywiązywania się z obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych, rodzi bowiem ryzyko narastania kolejnych zaległości w opłatach, a tym samym do utrzymania stanu, w którym finansowy ciężar korzystania z lokalu przerzucany jest na spółdzielnię, a w praktyce – na inne osoby uprawnione do lokali w budynku należącym do spółdzielni.

Bezzasadny jest też zarzut skarżącego, że skoro cena uzyskana z przymusowej sprzedaży nie zawsze musi odpowiadać cenie rynkowej, to ingerencja w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest konieczna, ponieważ jej jedynym skutkiem będzie to, że „pozwany (...) będzie stratny, spółdzielnia pozostanie niezaspokojona, a jedynym wygranym będzie nabywca lokalu w drodze licytacji” (s. 7 skargi). Trybunał zwraca uwagę, że nawet jeśli w przypadku drugiej licytacji cena sprzedaży osiągnie jedynie wysokości 2/3 sumy oszacowania (zob. art. 983 k.p.c.), to i tak zrealizowany zostanie zasadniczy cel zakładany przez ustawodawcę w odniesieniu do art. 17¹⁰ u.s.m. – osoba, która długotrwale zalega z opłatami eksploatacyjnymi, zostanie pozbawiona prawa do lokalu, co uchyli ryzyko dalszej kumulacji skutków finansowych tych zaniechań dla całej zbiorowości.

Zasadniczego argumentu, zdaniem Trybunału, za niezbędnością rozwiązania przyjętego w art. 17¹⁰ u.s.m., dostarcza orzecznictwo sądów powszechnych, wypracowane na gruncie tego przepisu (zob. uwagi w cz. III, pkt 3.11 uzasadnienia). Z jego analizy wynika, że powództwo o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi środek ostateczny, stosowany w sytuacjach szczególnych, gdy inne środki prawne nie odniosły skutku. Powództwo wnoszone na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. uwzględniane jest co do zasady dopiero wówczas, gdy kolejne powództwa o zapłatę oraz kolejne postępowania egzekucyjne prowadzone na zasadach ogólnych okazywały się bezskuteczne. Sądy ostrożnie dokonują przy tym wykładni przesłanki „długotrwałych zaległości” w zapłacie opłat eksploatacyjnych. Jak dowodzi praktyka, wyroki nakazujące przymusową sprzedaż zapadają, gdy zaniechanie realizacji obowiązku wynikającego z art. 4 u.s.m. trwa już kilka lat, a łączne kwoty tych zaległości wynoszą po kilkadziesiąt lub kilkaset tysięcy złotych.

Do podobnych, zresztą, ustaleń doszedł Trybunał w wyroku o sygn. SK 12/12 w odniesieniu do art. 16 ust. 1 u.w.l. Dokonując oceny tego przepisu pod kątem kryterium

niezbędności, Trybunał stwierdził, że „sądy powszechne najczęściej wyrażają zgodę na licytacyjną sprzedaż lokalu po wykazaniu przez wspólnotę długotrwałości zalegania z opłatami nie tylko na podstawie dowodu wysokości dłużnej sumy, lecz także kilkukrotnych nieudanych prób komorniczego odzyskania należności zasądzonych już od dłużnika. (...) Art. 16 ust. 1 u.w.l. jest więc stosowany co do zasady wówczas, gdy dochodzenie zaległych opłat zakończyło się niepowodzeniem i nie ma szans na odzyskanie dotychczasowych należności, a także występuje poważne ryzyko kolejnych zaległości i dodatkowych kosztów związanych z ich dochodzeniem”, a zatem dopiero wtedy, „gdy zawiódł ogólny tryb egzekucji zasądzonego roszczenia i licytacyjna sprzedaż lokalu znajdującego się w budynku wspólnoty wydaje się jedyną metodą ograniczenia strat wspólnoty mieszkaniowej”.

Ponieważ art. 17¹⁰ u.s.m. nie jest przepisem pełnym lecz odsyłającym, nakazującym odpowiednie stosowanie art. 16 ust. 1 u.w.l. w przypadku wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z powództwem o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalenia te mają znaczenie również na gruncie niniejszego postępowania dla oceny art. 17¹⁰ u.s.m. Potwierdzają, że przymusowa sprzedaż, rozumiana w orzecznictwie sądowym jako środek ostateczny, który znajduje zastosowanie, jeśli inne środki (w tym dochodzenie należności na zasadach ogólnych) okazały się bezskuteczne dla ochrony interesów spółdzielni i całej zbiorowości osób korzystających z lokali spółdzielczych, jest rozwiązaniem niezbędnym.

5.4. Ostatnim elementem testu proporcjonalności jest kryterium proporcjonalności *sensu stricto*, zgodnie z którym „ograniczenia konstytucyjnych praw podmiotowych nie mogą w sposób nieadekwatny nakładać ciężarów na podmioty praw i wolności. Ograniczenia powinny pozostawać w bezpośrednim związku i odpowiedniej proporcji do nałożonych ciężarów” (wyrok o sygn. P 56/11).

Zdaniem Trybunału, podczas oceny prawidłowości rozłożenia przez ustawodawcę ciężarów między podmioty praw i wolności konstytucyjnych punktem wyjścia powinny być zasady kształtujące treść obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych. Jeśli zasady te dawałyby możliwość przerzucania na osoby korzystające z lokali nadmiernych (nieproporcjonalnych) ciężarów finansowych, to przymusowa sprzedaż prawa do lokalu, jako sankcja organizacyjna za naruszanie obowiązku uiszczania opłat, również byłaby nadmierna (nieproporcjonalna). W tym kontekście Trybunał przypomina (zob. uwagi w cz. III, pkt 3.3-3.5 uzasadnienia), że u.s.m. wiąże obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych przez osoby korzystające z lokali z obowiązkiem spółdzielni zarządzania nieruchomością, a zatem ponoszenia bieżących wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem. Koszty poniesione w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są następnie dzielone między osoby uprawnione do lokali zgodnie z regułą powiązania wysokości opłat z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na dany lokal. Spółdzielnia nie może ustanawiać ani pobierać żadnych dodatkowych opłat niż te, które są konieczne dla pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zgodnie z zasadą ogólną, wynikającą z art. 1 ust. 1¹ u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa nie może też odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Osoby obowiązane do uiszczania opłat eksploatacyjnych mogą ponadto kwestionować ich wysokość na drodze sądowej. Z tych względów należy uznać, że ustawodawca nie naruszył wymogu proporcjonalności w rozłożeniu ciężarów finansowych związanych z korzystaniem z lokali. Trybunał w obecnym składzie podziela tym samym ocenę wyrażoną w wyroku o sygn. SK 12/12 na gruncie art. 16 ust. 1 u.w.l., że trudno jest uznać, że możliwość wykorzystania sankcji w postaci pozbawienia prawa odrębnej własności lokalu (odpowiednio – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) w trybie przymusowej jego sprzedaży zmusza osobę uprawnioną do ponoszenia opłat stanowiących dla niej ciężar

nie do udźwignięcia.

Dla oceny proporcjonalności ingerencji, jaka wynika z art. 17¹⁰ u.s.m., nie bez znaczenia jest także to, że samo wszczęcie postępowania sądowego na podstawie tego przepisu nie pozbawia uprawnionego ani możliwości korzystania z lokalu, ani możliwości zbycia swojego prawa. W razie dobrowolnej sprzedaży prawa do lokalu postępowanie z powództwa spółdzielni stanie się bezprzedmiotowe i powinno zostać umorzone. Cel tego postępowania, tzn. pozbawienie prawa do lokalu osoby, która narusza obowiązki majątkowe i niemajątkowe związane z korzystaniem z lokalu spółdzielczego, zostaje w ten sposób bowiem osiągnięty. W toku postępowania sądowego zainicjowanego powództwem spółdzielni o nakazanie sprzedaży, osoba pozwana może też powoływać się na art. 5 k.c., aby wykazać, że wystąpienie z tym powództwem stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Choć zgodnie z treścią art. 17¹⁰ u.s.m. osobista sytuacja pozwanego nie stanowi formalnie przesłanki oceny zasadności powództwa o nakazanie sprzedaży, to – jak wynika z praktyki orzeczniczej sądów powszechnych – sądy uwzględniają to, czy pozwany podjął jakiegokolwiek działania w celu uzgodnienia ze spółdzielnią terminów i zakresu spłaty lub czy zaspokoił choćby w części zaległości w uiszczaniu opłat (zob. uwagi w cz. III, pkt 3.11 uzasadnienia). Jednocześnie to na spółdzielni ciąży obowiązek wykazania, że istnieją zaległości w uiszczaniu opłat, mają one charakter długotrwały i negatywnie wpływają na kondycję finansową spółdzielni w stopniu uzasadniającym pozbawienie prawa do lokalu osoby, która zalega z ich uiszczaniem (art. 6 k.c.). Zastosowanie sankcji wynikającej z art. 17¹⁰ u.s.m. nie ma zatem charakteru automatycznego. Sąd ma obowiązek uwzględnienia całości okoliczności faktycznych, i na tej podstawie dokonać właściwego wyważenia interesów obu stron. Tylko w ostateczności, jeśli okaże się to uzasadnione z uwagi na konieczność ochrony zdolności spółdzielni do realizacji jej zadań, sąd może nakazać przymusową sprzedaż lokalu. Orzeczenie sądu podlega kontroli instancyjnej.

Również w przypadku uwzględnienia powództwa o nakazanie sprzedaży interesy obu podmiotów są przez ustawodawcę wyważone w stopniu proporcjonalnym. Ze strony spółdzielni uchylone zostaje ryzyko konieczności dalszego finansowania korzystania z lokalu przez osobę, która nie partycypuje w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wyrok wydany na podstawie art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. nie oznacza jednak, że narosłe wcześniej zaległości zostaną spółdzielni zwrócone. Musi ona dochodzić wierzytelności wynikających z zaległych opłat eksploatacyjnych na zasadach ogólnych. Jeśli zaś chodzi o osobę pozbawioną prawa do lokalu, to należy zauważyć, że środki uzyskane ze sprzedaży licytacyjnej są najpierw wpłacane na rachunek depozytowy sądu. Dalsze losy tych środków zależą od tego, czy wobec dłużnika istnieją aktualne tytuły egzekucyjne uzyskane w odrębnych postępowaniach. Jeżeli po zakończeniu egzekucji przeprowadzonej na zasadach ogólnych na rachunku depozytowym sądu pozostaje jeszcze suma uzyskana ze sprzedaży, komornik zwraca ją byłemu uprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jest to reszta uzyskanej licytacyjnej ceny sprzedaży, a więc kwota pozostała jako różnica między uzyskaną wartością lokalu a stanem dochodzonego zadłużenia, po potrąceniu kosztów egzekucji. Przymusowa sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie oznacza zatem „konfiskaty” majątku uprawnionego. Jego interesy majątkowe chronione są przez ustawodawcę w stopniu, w jakim jest to możliwe z uwagi na konieczność uregulowania jego długów, np. w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej. Co do interesów niemajątkowych, wraz z pozbawieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoba zlicytowana traci uprawnienie do korzystania z lokalu. Przysługuje jej jednak ochrona, jaka wynika z art. 14 u.o.p.l., który określa zasady orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Z tych względów, zdaniem Trybunału, nie jest zasadny zarzut skarżącego, że

rozwiązanie przyjęte w art. 17¹⁰ u.s.m. w związku z art. 16 ust. 1 u.w.l. stanowi nadmierną (nieproporcjonalną) ingerencję w sferę konstytucyjnie chronionych praw majątkowych.

6. Na zakończenie Trybunał raz jeszcze podkreśla, że problem konstytucyjny, który podlegał ocenie w niniejszym postępowaniu w związku z treścią art. 17¹⁰ u.s.m., był analogiczny do problemu rozważanego w wyroku o sygn. SK 12/12 na tle art. 16 ust. 1 u.w.l., który znajduje, zresztą, odpowiednie zastosowanie w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa wystąpi z powództwem o nakazanie przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Rozwiązanie przewidziane w obu przepisach, polegające na przymusowej sprzedaży prawa majątkowego na podstawie orzeczenia sądowego w razie długotrwałego zalegania przez uprawnionego z wnoszeniem należnych opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (spółdzielni mieszkaniowej), jest w istocie taki sam.

Trybunał w obecnym składzie w pełni podtrzymał stanowisko Trybunału zajęte w wyroku o sygn. SK 12/12, że ze względu na przewidziany w art. 16 ust. 1 u.w.l. (i odpowiednio art. 17¹⁰ u.s.m.) sposób ingerencji w prawo majątkowe, intensywność ograniczenia, ogólną pożyteczność oraz sensowność regulacji, a przede wszystkim konieczność ochrony wartości gwarantowanych konstytucyjnie, możliwość dochodzenia licytacyjnej sprzedaży prawa majątkowego uprawniającego do korzystania z lokalu w przypadku długotrwałego naruszenia obowiązków finansowych nie stanowi ingerencji zbyt dolegliwej i nieproporcjonalnej w rozumieniu art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Skoro w wyroku o sygn. SK 12/12 Trybunał nie dopatrył się nieproporcjonalności ingerencji w prawo odrębnej własności lokalu, to tym bardziej nie ma podstaw do uznania nieproporcjonalności ingerencji (przy zastrzeżeniu tożsamości przesłanek tej ingerencji) w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które – jako „inne prawo majątkowe” (ograniczone prawo rzeczowe) – podlega słabszej ochronie konstytucyjnej niż prawo własności. Pogląd odmienny, jak słusznie zauważył Prokurator Generalny w swoim pisemnym stanowisku (s. 20), oznaczałby przyznanie ograniczonemu prawu rzeczowemu ochrony silniejszej niż prawu własności.

Z tych wszystkich względów Trybunał Konstytucyjny orzekł jak w sentencji.