

Wyrok z 30 marca 2004 r., [K 32/03](#)
**ZWIĄZEK PRAW DO LOKALI W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH
Z CZŁONKOSTWEM W SPÓŁDZIELNI**

Rodzaj postępowania: kontrola abstrakcyjna Inicjator: Rzecznik Praw Obywatelskich	Skład orzekający: 5 sędziów	Zdanie odrębne: 1
---	---------------------------------------	-----------------------------

Przedmiot kontroli	Wzorce kontroli
Obowiązek członka spółdzielni mieszkaniowej wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego przed wystąpieniem na drogę sądową w celu zakwestionowania podwyższenia przez spółdzielnię opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości [Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych: art. 4 ust. 8 (w brzmieniu nadanym w 2002 r.)]	Zasada proporcjonalności Prawo do własności i innych praw majątkowych oraz zasada równej dla wszystkich ich ochrony [Konstytucja: art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i 2]
Uzależnienie dopuszczalności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej [Ustawa jw.: art. 17 ² ust. 2 (w brzmieniu nadanym w 2002 r.)]	
Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po upływie 6 miesięcy od ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, jeżeli prawo to nie zostało zbyte na rzecz osoby, która złożyła deklarację członkowską [Ustawa jw.: art. 17 ⁸ ust. 1(w brzmieniu nadanym w 2002 r.)]	
Pozbawienie nie należących do spółdzielni najemców lokali użytkowych roszczenia o nabycie od spółdzielni mieszkaniowej własności tego lokalu [Ustawa jw.: art. 39 ust. 1(w brzmieniu nadanym w 2002 r.)]	

Osobie korzystającej z lokalu uzyskanego od spółdzielni mieszkaniowej może przysługiwać jeden z następujących tytułów prawnych: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (prawo obli-gacyjne podobne do najmu, związane z członkostwem w spółdzielni), najem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe; spółdzielnia pozostaje właścicielem, ale prawo członka spółdzielni do lokalu jest, podobnie jak własność, zbywalne i dziedziczne) albo „pełne” prawo własności (właściciel lokalu jest wówczas współwłaścicielem budynku).

Począwszy od roku 1999 stosunki majątkowe między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami (i innymi osobami korzystającymi z lokali w zasobach spółdzielczych), w tym zwłaszcza problematyka wynikająca z podobieństwa między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a prawem własności oraz ze związania tego pierwszego z członkostwem w spółdzielni, były przedmiotem kilku wyroków Try-

bunału Konstytucyjnego (sprawy o sygnaturach: [K 23/98](#), [SK 15/00](#) (wyrok omówiony osobno), [K 5/01](#), [K 23/00](#), [SK 19/01](#)). Regulacja ustawowa podlegała również zmianom w wyniku działań ustawodawcy, których wyrazem była ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) oraz jej nowelizacja z 19 grudnia 2002 r.

Do kwestii najbardziej kontrowersyjnych należy celowość utrzymania i sposób uregulowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jego korzenie sięgają zmian w prawie spółdzielczym dokonanych przez ustawodawcę PRL w roku 1961. Pod nazwą „własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego” zostało ono recypowane przez prawo spółdzielcze z 1982 r. Chodzi tu to prawo rzeczowe ograniczone wykazujące – ze względu na atrybut zbywalności i dziedziczności – podobieństwa z własnością lokalu. Zasadnicza różnica polegała na ścisłym związaniu prawa rzeczowego omawianego typu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej: w sposób pierwotny mógł je nabyć tylko członek spółdzielni, a skuteczność jego przeniesienia na rzecz osoby trzeciej została uzależniona od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Jednocześnie ustawodawca konsekwentnie przyjął zasadę tzw. jednopodmiotowości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W myśl tej zasady prawo to mogło przysługiwać tylko jednemu członkowi spółdzielni, z tym że współuprawnionym mógł być także jego małżonek. Zasady związania prawa rzeczowego z członkostwem w spółdzielni i jednopodmiotowości legły także u podstaw unormowania dziedziczenia prawa omawianego typu przez spadkobierców uprawnionego.

Pierwszym wyłomem w obowiązywaniu – wcześniej bezwyjątkowym – powyższych zasad regulacji własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 25 lutego 1999 r., [K 23/98](#), w którym Trybunał uznał za niezgodne z konstytucyjnymi i traktatowymi gwarancjami własności i dziedziczenia wygaśnięcie prawa do lokalu po śmierci uprawnionego w sytuacji, gdy spadkobiercy w przepisany terminie nie podjęli określonych czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego zgodnie z owymi zasadami.

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dokonała swego rodzaju „zamrożenia” instytucji własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Została mianowicie zniesiona możliwość pierwotnego ustanowienia takiego prawa, zaś osoby, którym ono już przysługuje, uzyskały *ex lege* roszczenie wobec spółdzielni o przekształcenie tego prawa w prawo własności. Tendencja ta została poniekąd odwrócona za sprawą nowelizacji z 19 grudnia 2002 r. (związanej ze zmianami w układzie sił parlamentarnych po wyborach w 2001 r.). Omawiana tu konstrukcja prawa rzeczowego ograniczonego została przez ustawodawcę niejako „rewitalizowana” – spółdzielnie mieszkaniowe mogą znów przydzielać swoim członkom mieszkania poprzez ustanawianie na ich rzecz (także) spółdzielczego prawa własnościowego. W zmienionej regulacji prawnej mamy przy tym do czynienia z konstrukcją o nowej nazwie: „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”; ustawodawca dokonał bowiem *sui generis* scalenia dwóch dotychczas odrębnych konstrukcji praw rzeczowych: „własnościowego spółdzielczego prawa

do lokalu mieszkalnego” i „spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego”.

W niniejszej sprawie Rzecznik Praw Obywatelskich (RPO) zaskarżył cztery przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące różnych kwestii. Ich wspólnym mianownikiem jest zróżnicowanie sytuacji prawnej członków spółdzielni z jednej strony i osób nie należących do spółdzielni z drugiej strony.

Przede wszystkim Rzecznik zakwestionował przepisy wskazane w punktach 2 i 3 sentencji, które nawiązywały do koncepcji, jaka legła u podstaw instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – związania tego prawa z członkostwem w spółdzielni. I tak art. 17² ust. 2 u.s.m. uzależniał skuteczność zbycia (a tym samym i nabycia) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Należy tu dodać, że zgodnie z art. 17¹ ust. 6 u.s.m. spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia nabywcy w poczet swoich członków, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

Z kolei art. 17⁸ ust. 1 ustawy stanowił, co do zasady, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa po sześciu miesiącach od ustania członkostwa w spółdzielni spowodowanego przyczyną inną niż śmierć osoby uprawnionej (skutkiem wygaśnięcia prawa był obowiązek spółdzielni zapłacenia osobie zainteresowanej kwoty odpowiadającej wartości utraconego prawa – por. art. 17¹¹ u.s.m.). Aby uniknąć wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uprawniony mógł dokonać zbycia tego prawa na rzecz osoby trzeciej (osób trzecich); wówczas dalsze trwanie prawa było uzależnione od przyjęcia przynajmniej jednego z nabywców w poczet członków spółdzielni.

Obydwa te unormowania Rzecznik ocenił jako nieuzasadnione, na gruncie art. 31 ust. 3 Konstytucji, ingerencje w prawa majątkowe chronione na mocy art. 64 Konstytucji (w pierwszym wypadku wnioskodawca wskazał na ust. 1, w drugim – ust. 2 tego artykułu). Zdaniem wnioskodawcy związenie ograniczonego prawa rzeczowego z członkostwem w spółdzielni nie stanowi rozwiązania koniecznego dla realizacji głównego celu działania spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

Inny z zaskarżonych przepisów – art. 4 ust. 8 u.s.m. – wymagał, aby członek spółdzielni, który kwestionuje dokonaną przez spółdzielnię zmianę obciążających go opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz innych zobowiązań spółdzielni, przed wystąpieniem na drogę sądową wyczerpał możliwości odwoławcze w tzw. postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Według art. 32 ust. 1 tejże ustawy od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się do organu określonego w statucie, chyba że statut wyłącza lub ogranicza to uprawnienie. Statut spółdzielni określa zasady i tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego, w szczególności terminy wnoszenia i rozpatrzenia odwołania. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą natomiast kwestionować zmianę opłat od razu na drodze sądowej. W zróżnicowaniu tym RPO dostrzegł ograniczenie konstytucyjnego prawa do równej ochrony praw majątkowych (art. 64 ust. 2), które nie jest konieczne w świetle kryteriów wyrażonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Ponadto zaskarżony został art. 39 ust. 1 u.s.m. – w związku ze zmianą, jaka została dokonana przez nowelę z 19 grudnia 2002 r. W pierwotnej wersji ustawy art. 39 dawał podstawy do uwłaszczenia najemców istniejących w dniu wejścia w życie ustawy garaży, pracowni służących do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz garaży lub lokali użytkowych o innym przeznaczeniu. Na mocy tego przepisu najemcy przysługiwało roszczenie wobec spółdzielni o przeniesienie prawa własności (na warunkach określonych w ustawie), o ile najemca lub jego poprzednicy prawni ponieśli w pełnym zakresie nakłady na budowę takiego obiektu, chociażby nawet najemca nie był członkiem spółdzielni. Dokonana przez nowelę zmiana spowodowała, między innymi, że zakres podmiotowy omawianego roszczenia został ograniczony do najemców będących członkami spółdzielni. RPO zarzucił niezgodność pozbawienia omawianego roszczenia najemców nie należących do spółdzielni z zasadą ochrony praw nabytych, wynikającą z zasady państwa prawnego (art. 2), oraz z zasadą równej dla wszystkich ochrony praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji).

Trybunał Konstytucyjny uwzględnił wszystkie zarzuty wnioskodawcy. W złożonym zdaniu odrębnym *sędzia Teresa Dębowska-Romanowska* częściowo nie zgodziła się z orzeczeniem o niekonstytucyjności art. 17² ust. 2 ustawy (pkt 2 sentencji) – w takim zakresie, w jakim skład orzekający uznał za niekonstytucyjne wymaganie, aby nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ubiegał się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

ROZSTRZYGNIECIE

1. Art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakwestionowanym zakresie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

2. Art. 17² ust. 2 ww. ustawy jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

3. Art. 17⁸ ust. 1 ww. ustawy jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

4. Art. 39 ust. 1 ww. ustawy w zakwestionowanym zakresie jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

GŁÓWNE TEZY UZASADNIENIA

1. Konstytucyjne gwarancje prawa do własności i innych praw majątkowych (art. 64), a także zasady przyzwoitej legislacji oraz ochrony zaufania do państwa i prawa, wynikające z konstytucyjnej zasady państwa prawnego (art. 2), nie pozwalają ustawodawcy na arbitralne różnicowanie treści i granic praw majątkowych, które spełniają identyczne funkcje i chronią podobne interesy. Kreowanie nowego prawa rzeczowego wymaga zawsze uzasadnienia ze względu na potrzebę zapewnienia ochrony tym interesom, które nie mogą być w ten sam sposób lub w tym samym zakresie realizowane z równą skutecznością za pomocą już istniejących konstrukcji normatywnych. W systemie praw rzeczowych mogą funkcjonować instytu-

cje o podobnych celach czy służące realizacji tych samych interesów, jeżeli zróżnicowanie jest uzasadnione ze względu na przedmiot, cel gospodarczy lub funkcje.

2. Mimo że ustawodawca zalicza spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu do praw rzeczowych ograniczonych, jest ono z ekonomicznego punktu widzenia zbliżone do własności. Również obowiązki majątkowe nałożone na członków spółdzielni mieszkaniowej w wypadku obu tych praw są niemal identyczne (por. np. art. 4 ust. 3, art. 17³ ust. 2 i art. 18 ust. 2 u.s.m.). W obu wypadkach członek spółdzielni obarczony jest takimi samymi kosztami związanymi z budową lokalu, a następnie jego eksploatacją. Dlatego nieuzasadnione są rozwiązania ustawodawcze stawiające osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w ekonomicznie nierównej, niekorzystnej pozycji w porównaniu z uprawnionymi z tytułu prawa własności. Niekorzystna sytuacja tych pierwszych przejawia się w tych przepisach badanej ustawy, które ustanawiają zwiążanie spółdzielczego prawa własnościowego z członkostwem w spółdzielni. Uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ponosi ryzyko ekonomiczne związane z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowej, w gruncie rzeczy obejmujące wszelkie działania spółdzielni, również te, które nie muszą w sposób bezpośredni wiązać się z celem spółdzielni, którym w myśl art. 1 ust. 1 u.s.m. jest „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”.
3. W świetle art. 64 ust. 1 Konstytucji ewentualne ograniczenie „dostępności” konstytucyjnie gwarantowanych praw podmiotowych nie jest pozostawione pełnej swobodzie ustawodawcy, lecz powinno być uzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi.
4. Ustawa nie powinna wprowadzać takich rozwiązań, które z wolności zrzeszania się w praktyce czyniłyby jej zaprzeczenie z powodu istnienia mechanizmów umożliwiających narzucanie dowolnych kryteriów, od których zależy realizacja interesów członków określonego typu organizacji (w tym wypadku spółdzielni mieszkaniowych).
5. Z powyższych racji art. 17² ust. 2 u.s.m., uzależniająca skuteczność zbycia (tym samym również nabycia) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, będący konsekwencją założenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem związanym z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z Konstytucją (por. pkt 2 sentencji). Brak uzasadnienia dla istnienia tego uzależnienia potwierdzają zresztą liczne wyjątki od reguły zwiążania spółdzielczego prawa własnościowego z członkostwem w spółdzielni, np. w razie nabycia prawa do lokalu przez dziedziczenie albo w razie śmierci jednego z uprawnionych małżonków (art. 17⁹ ust. 1 i 2 u.s.m.).
6. Z podobnych względów niekonstytucyjny jest art. 17⁸ ust. 1 u.s.m. (por. pkt 3 sentencji), przewidujący, z pewnymi zastrzeżeniami, wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z upływem sześciu miesięcy od ustania członkostwa osoby uprawnionej w spółdzielni z innych przyczyn niż śmierć. Sprzeczność tego unormowania z art. 64 ust. 2 Konstytucji wiąże się także z treścią art. 17¹¹ ust. 1 u.s.m., według którego po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu kwotę odpowiadającą wartości rynkowej tego prawa, jednak nie przekraczającą kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przeprowadzonego przez nią przetargu. Nie bez znaczenia jest fakt, że w momencie przetargu mieszkanie z reguły jest jeszcze zajmowane przez dotychczasowego członka, co rzutuje na

zasadnicze obniżenie ceny w stosunku do tej, jaką uprawniony otrzymałby w przypadku swobodnego rozporządzenia prawem do lokalu.

7. Nie można co do zasady wykluczyć wprowadzenia przez ustawodawcę mechanizmów pozwalających na kontrolę przez spółdzielnię mieszkaniową sposobu wykonywania przez członków spółdzielni przysługujących im własnościowych praw do lokali, o ile treść i wartość takich praw różniłyby się istotnie od prawa własności.
8. Przepis art. 4 ust. 8 u.s.m. różnicuje sytuację prawną osób, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych i które z tego tytułu są zobowiązane do opłat na rzecz spółdzielni związanych (między innymi) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – w zależności od bycia albo niebycia członkiem spółdzielni. O ile osoby nie będące członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, to członkowie spółdzielni muszą najpierw wyczerpać możliwości odwołania w drodze tzw. postępowania wewnątrzspółdzielczego. Tymczasem opłaty, o których tu mowa, mają na celu ponoszenie przez korzystających stałych wydatków koniecznych dla właściwego utrzymania (zachowania) substancji rzeczy. Bez znaczenia jest tu przymiot członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ponieważ jedynym właściwym wyróżnikiem jest fakt korzystania z nieruchomości w celach mieszkalnych. Zakwestionowane zróżnicowanie, oparte na arbitralnym kryterium, nie jest konieczne na gruncie Konstytucji, a w konsekwencji badany przepis w zakresie wskazanym w punkcie 1 sentencji jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.
9. Zasada ochrony praw słusznie nabytych, będąca implikacją zasady państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) dotyczy także tzw. ekspektatyw maksymalnie ukształtowanych. Z powstaniem takiej ekspektatywy mamy do czynienia wówczas, gdy zostały spełnione wszystkie zasadnicze przesłanki ustawowe nabycia prawa pod rządami danej ustawy.
10. Przyznane przez art. 39 u.s.m. w brzmieniu pierwotnym roszczenie najemcy lokalu użytkowego, choćby nie był on członkiem spółdzielni, o przeniesienie przez spółdzielnię prawa własności tego lokalu – w razie spełnienia przesłanek i na warunkach określonych w tym przepisie – należy traktować jako ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną. Ustawodawca przesądził katalog podmiotów uprawnionych i zobowiązanych, wskazał treść roszczenia oraz określił jego przedmiot, uzależniając możliwość jego realizacji od spełnienia przez osobę zainteresowaną świadczeń pieniężnych wobec spółdzielni. Zmiana brzmienia art. 39 u.s.m. dokonana przez nowelę z 19 grudnia 2002 r., w wyniku której ust. 1 tego artykułu uzależnia istnienie roszczenia od członkostwa w spółdzielni, w sposób arbitralny i nie znajdujący uzasadnienia w innych wartościach konstytucyjnych pozbawiła tego uprawnienia najemców nie będących członkami spółdzielni, co jest niezgodne z art. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji.
11. Przyjęta formuła orzeczenia o niekonstytucyjności art. 39 ust. 1 u.s.m. (pkt 4 sentencji) oznacza, że osoby, którym na gruncie tego przepisu w brzmieniu sprzed jego nowelizacji przysługiwało roszczenie wobec spółdzielni, po spełnieniu przesłanek dotyczących świadczeń obejmujących spłatę wskazanych w tym przepisie zobowiązań, mogą od chwili wejścia w życie niniejszego wyroku skutecznie dochodzić, również w trybie postępowania sądowego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy przeniesienia własności lokalu.
12. Stwierdzenie niekonstytucyjności wszystkich wskazanych w sentencji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oznacza, że z chwilą wejścia w życie niniejszego wyroku

tracą moc postanowienia statutów spółdzielni mieszkaniowych, które brzmieniem odpowiadały niekonstytucyjnym unormowaniom tej ustawy albo na nie się powołują.

GŁÓWNE ARGUMENTY ZDANIA ODRĘBNEGO

- Granicą swobody ustawodawcy w kształtowaniu praw majątkowych jest, między innymi, konstytucyjne wymaganie zachowania proporcjonalności i równowagi pomiędzy prawami i obowiązkami stron stosunku prawnego. Zupełnie inną kwestią jest natomiast przesądzenie w ogóle o celowości istnienia danego prawa majątkowego. Tutaj swoboda ustawodawcy jest znacznie szersza. W warunkach gospodarki rynkowej istnienie wielu różnorodnie ukształtowanych praw do lokalu lub budynku daje potencjalnym nabywcom prawo większego i bardziej świadomego wyboru.
- Ujemne doświadczenia społeczne związane z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych będących pozostałością dawnego ustroju – tworów, które ze względu na swoją wielkość i strukturę nie mogły dawać spółdzielcom szans na demokratyczne działanie – nie usprawiedliwia zniesienia w ogóle ograniczonego prawa rzeczowego związanego z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Celem spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.s.m., jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin. Nie chodzi tylko o dostarczenie mieszkań lub domów jednorodzinnych, lecz także o realizację takich funkcji, jak na przykład określenie zasad harmonijnego współwykorzystywania budynku czy osiedla domów spółdzielczych. Utrata przez spółdzielnię wpływu na to, kto uzyska spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w jej budynku, oznacza ograniczenie jej praw właścicielskich, a przez to także praw spółdzielców, którzy określają swoje preferencje w statucie.
- Zasada nierozzerwalnego związku między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a obowiązkiem bycia członkiem spółdzielni określa istotę i niezbywalne cechy tego prawa jako odrębnego, ograniczonego prawa rzeczowego. Dopuszczenie przez ustawodawcę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez spadkobierców nie będących członkami spółdzielni należy traktować jako wyjątek i sytuację przejściową.
- Z zakwestionowanego art. 17² ust. 2 u.s.m. wynikają dwa wymagania dla skutecznego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Konieczne jest najpierw złożenie przez nabywcę deklaracji, wyrażającej wolę zostania członkiem spółdzielni. Ponadto konieczne jest wyrażenie przez spółdzielnię zgody na przyjęcie nabywcy w poczet członków.
- Orzekając o niekonstytucyjności art. 17² ust. 2 u.s.m. w zakresie pierwszego ze wskazanych wyżej wymagań, Trybunał Konstytucyjny przekroczył granice swej kognicji, określone w art. 188 pkt 1 Konstytucji. Kierując się oceną racjonalności i celowości ukształtowania elementów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zakwestionował racjonalność i celowość jego dalszego istnienia, uznając, iż niecelowość istnienia omawianego prawa jest znamieniem niekonstytucyjności.
- Inną kwestią jest natomiast to, czy prawa spółdzielni w stosunku do nabywcy nie będącego nabywcą pierwotnym zostały ukształtowane w sposób zgodny z Konstytucją. Należy zgodzić się z poglądem, że wymaganie uzyskania zgody ze strony właściwego organu spółdzielni jest wymaganiem nadmiernym i ukształtowanym w sposób nieproporcjonalny. Wydaje się, iż unormowanie przesłanek skutecznego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinno opierać się na zasadzie *sui generis* automatyzmu wejścia w prawa członka spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej. Spółdzielnia powinna mieć jedynie ustawowe prawo zgłoszenia, w rozsądnym terminie, sprzeciwu.

Przepisy Konstytucji

Art. 2. Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Art. 31. [...] 3. Ograniczenia 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.

Art. 64. 1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Art. 188. Trybunał Konstytucyjny orzeka w sprawach:

- 1) zgodności ustaw i umów międzynarodowych z Konstytucją,
[...]