



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII KADENCJA**

Warszawa, dnia 3 grudnia 2009 r.

Druk nr 732

**KOMISJA
USTAWODAWCZA**

**Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 85a ust. 3 pkt 1 Regulaminu Senatu Komisja Ustawodawcza wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do reprezentowania Komisji w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniony jest senator Marek Trzciński.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
(-) Piotr Zientarski

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.¹⁾) w art. 4 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

"9. Przepis ust. 8 zdanie drugie nie dotyczy kosztów, o których mowa w ust. 7¹."

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545 i Nr 117, poz. 988.

UZASADNIENIE

1. Ustawa wykonująca wyrok Trybunału Konstytucyjnego

Projektowana ustawa stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) stwierdzającego niezgodność art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) z Konstytucją.

Zgodnie z art. 190 ust. 1 Konstytucji, orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne.

Sentencja wyroku opublikowana została w Dz. U. Nr 117, poz. 988 (dzień publikacji wyroku – 27 lipca 2009 r.). Pełny tekst wyroku, wraz uzasadnieniem – w OTK Z.U. z 2009 r. Nr 7A, poz. 110.

2. Przedmiot i istota rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego

2.1. Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej – z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Przewiduje on, że: „Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni”. Kwestionowane zdanie drugie powoduje, że osoby, które wystąpiły na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej (na ogół niższej) wysokości, i dotyczy to opłat zarówno zależnych, jak i niezależnych od spółdzielni.

2.2. Artykuł 64 Konstytucji stanowi, iż: „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”.

TK stwierdził, że art. 4 ust. 8 ustawy „wprowadza nieuzasadnione zróżnicowanie w zakresie sytuacji majątkowej spółdzielców (...). W razie zakwestionowania na drodze

sądowej zasadności zmiany wysokości opłat, osoba wskazana w art. 4 ust. 8 zdanie pierwsze (...) ponosi te opłaty w dotychczasowej wysokości, co obejmuje zarówno opłaty, które są niezależne od spółdzielni mieszkaniowej, jak i te, które od niej zależą. Zatem obowiązek pokrycia różnicy między zaktualizowaną wysokością opłat, które muszą być poniesione jako niezależne od decyzji spółdzielni mieszkaniowej, a opłatą wnoszoną przez osobę występującą na drogę sądową (a więc w wysokości ustalonej przed konieczną aktualizacją), obciąża całą spółdzielnię mieszkaniową, a tym samym pozostałych spółdzielców. Obciążenie to nie znajduje uzasadnienia także z tego powodu, że stopień prawdopodobieństwa stwierdzenia przez sąd niezasadności zmiany wysokości opłaty jest niewielki, skoro dotyczy to opłat, na których wysokość spółdzielnia mieszkaniowa nie ma żadnego wpływu”.

2.3. Wyrok wywołuje skutki prawne z dniem publikacji (18 września 2007 r.). Trybunał nie zdecydował się na odsunięcie w czasie terminu utraty mocy obowiązującej przepisu.

3. Cele i zakres projektowanej ustawy

Proponuje się by wprowadzić do ustawy regulację przewidującą, iż w razie zakwestionowania przez członka spółdzielni wysokości nowych opłat, prawo do wnoszenia owych opłat w dotychczasowej wysokości dotyczyło tylko opłat zależnych od spółdzielni, które zostały zdefiniowane w art. 4 ust. 7¹ ustawy. Nie można ich bowiem przerzucać na spółdzielców, którzy tych opłat nie kwestionują; tym bardziej, że stopień prawdopodobieństwa stwierdzenia przez sąd niezasadności zmiany wysokości opłaty jest niewielki, skoro dotyczy to opłat, na których wysokość spółdzielnia mieszkaniowa nie ma żadnego wpływu.

4. Skutki finansowe wykonania projektowanej ustawy

Ustawa nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa.

5. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projektowana ustawa nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.