

Spółdzielnie powinny mieć prawo do gruntów

Rozmawiamy z KRZYSZTOFEM PIETRZYKOWSKIM, sędzią Sądu Najwyższego

WYWIAD. Spółdzielnie powinny zostać jak najszybciej uwłaszczone na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Należy też uprościć procedurę przekształceń własnościowych oraz podnieść kompetencje członków zarządów i rad nadzorczych.

• Co jest największym sukcesem ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?

- Na pierwszym miejscu wymieniłbym możliwość wykupienia na własność mieszkania lokatorskiego na atrakcyjnych warunkach. Niektórzy twierdzili, że te przepisy są sprzeczne z konstytucją. Od początku jestem innego zdania. **Sprzeczne z konstytucją były wszystkie wcześniejsze rozwiązania.** Dawne przepisy prawa spółdzielczego, a później ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwalały spółdzielniom zarabiać na przekształceniach mieszkań lokatorskich. Spółdzielnie uzyskiwały więc świadczenia mające wprawdzie formalną podstawę prawną, ale oczywiście niesłuszną. Nie było racjonalnego powodu utrzymywania takich regulacji.



UWŁASZCZENIE ZA KILKA ZŁOTYCH

Od 31 lipca 2007 r. 1 mln lokatorów może wyodrębnić własność mieszkania bez konieczności wpłacania spółdzielni różnicy pomiędzy aktualną wartością rynkową zajmowanego mieszkania a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego (od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych). Zamiast tego trzeba zapłacić nominalną cenę kredytu umorzonego przez państwo (kilkanaście złotych). Do przekształcenia potrzebna jest spłata kosztów związanych z budową lokalu i zaległych opłat.

• Jest pan zwolennikiem zniesienia spółdzielczej formy własności. Czy nowelizacja słusznie dopuszcza możliwość ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych do lokali?

- Ustawodawca w końcu prac komisji sejmowej trochę wystraszył się tego, że znaczna grupa członków spółdzielni mających prawa lokatorskie nie skorzysta z dobrodziejstwa ustawy, i dopuścił możliwość ustanawiania spółdzielczego prawa własnościowego w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. **Ten przepis jest niezgodny z art. 2 konstytucji, dlatego że narusza zasady przyzwoitej legislacji. Jest on niewykonalny.** Spółdzielnia nie może przekształcić prawa, które nie powstało, tylko dlatego, że wzniosła budynek na gruncie, do którego nie ma ani tytułu własności, ani użytkowania wieczystego. Ten budynek na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego stanowi część składową gruntu będącego własnością innej osoby. **Nie można na nim ustanawiać praw lokatorskich, a tym bardziej ich przekształcać.**

WŁASNOŚĆ DO 2010 ROKU

Do 31 grudnia 2010 r. spółdzielnie mogą przekształcać spółdzielcze prawo do lokalu na spółdzielczą własność. Mieszkanie musi znajdować się jednak w budynku położonym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym.

- **Czyli spółdzielnie ustanawiały prawa do lokali, mimo że nie miały do tego prawa...**

- Jest to efekt budowania bloków wbrew obowiązującym procedurom. Sprawy załatwiano na telefon, urzędy wydawały promesę użytkownika wieczystego na rzecz spółdzielni, na tej podstawie wydawano pozwolenia na budowę, spółdzielnia realizowała inwestycje, a później nie otrzymywała użytkownika wieczystego. Nikt się takimi drobiazgami nie przejmował, ale dzisiaj jest kłopot.

- **Jak więc rozwiązać sytuację lokatorów, którzy mieszkają na takich gruntach?**

- W pierwszej kolejności trzeba uwłaszczyć spółdzielnie i przyznać im prawa do gruntów. W projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z końca lat 90. zaproponowałem mechanizmy, które z mocy ustawy przyznawały spółdzielniom użytkowanie wieczyste gruntów. Państwo musi ponieść konsekwencje zaniedbań z lat 70. i 80. To byłby jedyny skuteczny mechanizm. Wszystko to, co przewidują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zmusza ich do załatwienia spraw gruntowych.

WNIOSEK O ZASIEDZENIE

Zarząd ma obowiązek wystąpienia do sądu z wnioskiem o zasiedzenie gruntu dopiero wtedy, gdy z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgłosi się pierwszy uprawniony członek. Ma na to trzy miesiące, jednak ustawa nie przewiduje sankcji za niedotrzymanie terminu.

- **Dlaczego warto być członkiem spółdzielni?**

- Z dwóch powodów. Uzyskuje się wpływ na zarządzanie sprawami spółdzielni, a więc również swojego lokalu. Po drugie, uzyskuje się możliwość wnoszenia niższych opłat eksploatacyjnych. Właściciel lub osoba będąca podmiotem spółdzielczego prawa własnościowego, niemająca członkostwa, nie korzysta z efektów działalności gospodarczej spółdzielni. Jeżeli spółdzielnia uzyskuje dochody, to nie korzystają z nich osoby spoza kręgu członków spółdzielni.

- **Zarządy spółdzielni mają często za nic ustawy i nie stosują się do nich, nawet jeżeli teoretycznie grozi im odpowiedzialność karna...**

- Jeżeli przepisy są obchodzone lub spółdzielnie się do nich nie stosują, to znaczy, że zostały źle skonstruowane. Ustawodawca musi mieć wyobraźnię i widzieć, jak wprowadzane przez niego rozwiązania będą działać. Od początku obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych śmieszyły mnie przepisy, które pokazywały władzom spółdzielni, co trzeba zrobić, żeby przenieść własność mieszkania. Zrobiono to niby dla dobra członków, bo opisana procedura miała ułatwić otrzymanie odrębnej własności. Efekt był odwrotny, bo niektóre patologiczne spółdzielnie wykorzystywały ustawę do opóźnienia uwłaszczeń. Po co zarządom dawać liczone w latach terminy. Lepiej nakazać, że mają zrobić coś od razu.

Sprawę przekształcenia można załatwić w prosty sposób. Powinna wystarczyć umowa notarialna. Notariusz powie, jakie dokumenty trzeba przygotować, i sprawa jest załatwiona. Im bardziej szczegółowa regulacja, tym większe pole do jej obchodzenia.

- **Może takim rozwiązaniem byłoby wprowadzenie wymogów dla kandydatów na członków zarządów i rad nadzorczych?**

- Ten pomysł zgłaszałem przy projektowaniu pierwotnej wersji ustawy o spółdzielniach. Niestety propozycja egzaminów dla członków zarządów i rad nadzorczych upadła. Twierdzono, że będzie to zbyt daleko posunięta ingerencja w samodzielność. Był to błąd. Dzisiaj do tego trzeba wrócić, zwłaszcza gdy chodzi o rady nadzorcze. Członkami zarządów często są ludzie, którzy dobrze się orientują w działalności spółdzielni czy w zagadnieniach ekonomicznych. Członkowie rad nadzorczych to niejednokrotnie pospolite ruszenie.

W wielu spółdzielniach normą jest sytuacja patologiczna. Rady nadzorcze nie są w stanie spełniać funkcji ustawowych, dlatego trzeba pomyśleć o tym, żeby je wzmocnić. Pomoże wprowadzenie do nich osób niebędących członkami spółdzielni. Chodzi o to, żeby spółdzielnia zatrudniała w radzie nadzorczej fachowca, który będzie kontrolował zarząd. Trzeba też wprowadzić wymagania kwalifikacyjne dla członków zarządów.

- KRZYSZTOF PIETRZYKOWSKI

prof. zw. dr hab., cywilista specjalizujący się w prawie spółdzielczym, prof. Uniwersytetu Warszawskiego, sędzia Sądu Najwyższego, członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego.

Rozmawiał Adam Makosz