

44. posiedzenie Senatu, 8 sierpnia 2003 r., oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości w sprawie zwrotu przez spółdzielnie mieszkaniowe znominalizowanych kwot umorzenia części kredytów lub dotacji uzyskanych przez spółdzielnie z finansów publicznych (odpowiedź)

Oświadczenie złożone przez senatora Adama Biele

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości Grzegorza Kurczuka.

Zarówno ustawa budżetowa na 2003 r., jak i inne przepisy prawne przewidują zwrot przez spółdzielnie mieszkaniowe znominalizowanych kwot umorzenia części kredytów lub dotacji uzyskanych przez spółdzielnie z finansów publicznych. Zwrotu tego spółdzielnie winny dokonać do budżetu państwa w kwocie znominalizowanej. Spółdzielnie mieszkaniowe faktycznie dokonują takich zwrotów. Jednak okazuje się, że niektóre spółdzielnie przy przekształceniu prawa spółdzielczego do lokalu w prawo odrębnej własności żądają od swoich członków zwrotu przypadającej na dany lokal nieznominalizowanej kwoty umorzonego kredytu lub dotacji uzyskanej z finansów publicznych.

Czy tego rodzaju zachowanie zarządów spółdzielni mieszkaniowych jest zgodne z istniejącym w Polsce systemem prawnym? Jak to jest możliwe, żeby członkowie spółdzielni byli zmuszani do wpłacania do spółdzielni nieznominalizowanych kwot dotacji lub umorzeń, podczas gdy spółdzielnie są zobowiązane do wpłacania do budżetu państwa znominalizowanych kwot umorzeń i dotacji?

Adam Biela

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości przekazał odpowiedź na oświadczenie senatora Adama Bieli, złożone na 44. posiedzeniu Senatu ("Diariusz Senatu RP" nr 44):

Warszawa, dnia 12 września 2003 r.

Pan Longin Pastusiak

Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Wielce Szanowny Panie Marszałku

Odpowiadając na oświadczenie Pana senatora Adama Bieli, złożone podczas 44 posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 8 sierpnia 2003 r., nadesłane przy piśmie z dnia 13 sierpnia 2003 r., nr BPS/DSK-043-349/03, w sprawie problemów związanych z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, uprzejmie informuję, co następuje.

Powyższe oświadczenie ma bardzo zwięzłą treść, co powoduje trudności w precyzyjnym ustaleniu istoty problemu będącego przedmiotem tego oświadczenia.

Należy przypuszczać, że oświadczenie dotyczy kwestii warunków finansowych przekształcania w odrębną własność dotychczasowych spółdzielczych lokali o statusie lokatorskim, na budowę których spółdzielnia zaciągnęła kredyt spłacany na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115), zwanej dalej "ustawą o pomocy państwa".

Podjmując próbę wyjaśnienia problemu na wstępie stwierdzić należy, co następuje.

Uchwalona w dniu 15 grudnia 2000 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27) miała na celu m.in. realizację idei upowszechnienia własności lokali. Ustawa ta przyznała członkom spółdzielni, którym w dacie jej wejścia w życie (tj. w dniu 24 kwietnia 2001 r.) przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali, roszczenie o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali. W myśl art. 39 powołanej ustawy własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do lokalu użytkowego przenoszone było na własność członka spółdzielni pod warunkiem dokonania przez niego spłaty wszelkich długów związanych z lokalem oraz spłaty przypadającej na lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Natomiast stosownie do art. 46 ust. 1 w związku z art. 12 powołanej ustawy w wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało członkowi spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, konieczne było wniesienie przez tego członka wpłaty do 3% wartości rynkowej tego lokalu.

W wyroku z dnia 29 maja 2001 r., K 5/2001, (Dz.U. Nr 57, poz. 601) Trybunał Konstytucyjny uznał przepis art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za niezgodny z Konstytucją.

Na skutek utraty mocy obowiązującej powyższego przepisu, do ustanawiania odrębnej własności lokali w miejsce lokatorskich praw do lokali na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie art. 12 tej ustawy, niezależnie od tego, czy ustanowienie na rzecz członka spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego było dokonane przed dniem 24 kwietnia 2001 r., czy też po tej dacie.

Zgodnie z obowiązującym obecnie przepisem art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) członek spółdzielni może żądać przeniesienia na niego własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Warunkiem przewłaszczenia, poza koniecznością złożenia pisemnego wniosku jest: a) spłata przypadającej na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, określonych w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, b) spłata przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, c) spłata przypadających na dany lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której

znajduje się lokal, d) spłata zaległości z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, e) wpłata różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Powyższe warunki finansowe przekształcenia dotychczasowych mieszkań o statusie lokatorskim w odrębną własność lokalu nie będą dotyczyły członków spółdzielni spłacających kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na wybudowanie lokalu na podstawie uregulowań zawartych w ustawie o pomocy państwa. Kwestie spłat i opłat zostały bowiem uregulowane w tej ustawie odrębnie w przepisie art. 10.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o pomocy państwa, w przypadku nabycia przez członka spółdzielni mieszkaniowej własności dotychczasowego lokalu o statusie lokatorskim obciążonego spłatą kredytu objętego przepisami tej ustawy, na wniosek kredytobiorcy zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od omawianych kredytów przez budżet państwa **ulega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej ustalonej po dniu 31 marca 1996 r. nadwyżce przypadającego na dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu ponad wartość lokalu określoną na dzień 31 marca 1996 r. (w sposób przewidziany w art. 10 ust. 2 powołanej ustawy), powiększonej o minimalną kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.** Jednakże umorzenie to nastąpi tylko wówczas, gdy spółdzielnia ograniczy żądanie uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego do spłaty, przypadających na dany lokal: kwoty kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, kwoty zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu oraz nominalnej kwoty umorzenia dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

Inne możliwości w zakresie przewłaszczenia przez członków spółdzielni dotychczasowych mieszkań o statusie lokatorskim wynikają z przepisu art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy o pomocy państwa.

Stosownie do tego przepisu, na wniosek kredytobiorcy, zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych podlega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu - lecz tylko wtedy, gdy spłata ta nastąpi przed dniem 31 grudnia 2005 r. Oznacza to, że członek, który spłaci przed wymienioną datą całą sumę główną kredytu wraz z odsetkami, które zostały skapitalizowane, może liczyć na umorzenie 70% odsetek, które jest winien budżetowi państwa. Ponadto członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię na jego rzecz prawa własności lokalu za dopłatą spółdzielni jedynie nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która to kwota podlega zwrotowi do budżetu państwa. Warto zauważyć, że im dawniej budowę zakończono, tym niższe są nominalne kwoty dokonanego wówczas umorzenia części kredytu, a zatem członek spółdzielni ma tym większe preferencje finansowe przy nabyciu własności mieszkania w porównaniu do warunków określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Roszczenie o przeniesienie własności lokalu na powyższych warunkach przysługuje - na podstawie art. 11 ust. 6 ustawy - także członkowi spółdzielni mieszkaniowej, który spłaca kredyt zaciągnięty na podstawie umowy określającej równocześnie 40-letni okres spłaty kredytu i roczne obciążenie w wysokości 1% aktualnej wartości mieszkań zajmowanych na warunkach lokatorskich lub 2% aktualnej wartości mieszkań zajmowanych na warunkach własnościowych.

Treść przepisów art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz art. 11 ust. 5 ustawy o pomocy państwa wskazuje, że dla członków spółdzielni zajmujących lokale wybudowane z udziałem kredytów udzielonych przed dniem 31 marca 1996 r. zostały w tej ustawie przewidziane szczególne uprzywilejowane warunki przekształceń zajmowanych spółdzielczych mieszkań lokatorskich w odrębną własność lokali. W istocie więc dla większości mieszkań lokatorskich, które mogą podlegać przewłaszczeniu na rzecz członków spółdzielni, mimo utraty mocy obowiązującej przez art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nadal istnieją

preferencyjne zasady przekształcania lokali, których podstawę stanowią wymienione wyżej przepisy ustawy o pomocy państwa.

Wymaga podkreślenia, że roszczenia wynikające z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z art. 10 ust. 1 pkt 5 i art. 11 ust. 6 ustawy o pomocy państwa mogą być na zasadach ogólnych dochodzone w procesie cywilnym na podstawie art. 64 kodeksu cywilnego i art. 1047 § 1 kodeksu postępowania cywilnego.

Należy zauważyć, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ze względu na złożoność spraw, które uregulowała, od samego początku wywołuje wiele problemów interpretacyjnych, a jej stosowanie w praktyce jest utrudnione, zwłaszcza w zakresie przekształceń własnościowych. Na taką sytuację mają wpływ m.in. skomplikowane w przeszłości warunki kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

Wskazane w oświadczeniu Pana Senatora trudności, na jakie napotykają członkowie spółdzielni mieszkaniowych przy przekształcaniu spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność lokali mogą być prawdopodobnie wynikiem nieprawidłowej interpretacji wielokrotnie nowelizowanych przepisów, zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie o pomocy państwa.

Jednocześnie wielość przepisów normujących problematykę przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych sprawia, że wyrażanie opinii na temat działań zarządów spółdzielni nie jest możliwe bez dokładnej znajomości stanów faktycznych w poszczególnych sprawach. Z tych względów nie można udzielić jednoznacznych odpowiedzi na pytania zamieszczone w oświadczeniu.

Na marginesie należy zauważyć, że problem przedstawiony w oświadczeniu jest ściśle powiązany z całokształtem uregulowań dotyczących tzw. prawa mieszkaniowego, obejmującego normy prawne regulujące problematykę używania mieszkań. Normy te są determinowane decyzjami z zakresu polityki mieszkaniowej, realizowanej m.in. przez gospodarowanie istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Powyższa problematyka leży w zainteresowaniu Ministra Infrastruktury, jako organu właściwego w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Łączę wyrazy szacunku

Marek Sadowski