

Biuro Analiz Sejmowych
OPINIA ZLECONA

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2006 roku

OPINIA PRAWNA

dot. projektów zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawartych w drukach sejmowych nr: 766, 767 i 768, ze szczególnym uwzględnieniem oceny ich zgodności z Konstytucją RP.

A. Opinia dotycząca projektu rządowego – druk nr 766.

I. Uwagi ogólne.

1. Przedłożony projekt nowelizacji, jak trafnie wskazuje wnioskodawca, zmierza w zasadniczej części do takiego uzupełnienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które usunie luki oraz systemowe braki unormowań, w świetle treści wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02 – Dz. U. Nr 72 z 2005 r., poz. 643), z dnia 29 czerwca 2005 r. (S. 1/05) i z dnia 21 grudnia 2005 r. (SK 10/05 – Dz. U. Nr 260 z 2005 r., poz. 2184), a także uwzględnia stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 14 lipca 2004 r. (IC CK 568/03), a dotyczące odczytywania istotnej treści art. 44 ust. 1 u. s. m.

W takim zakresie, a także o ile proponowana nowela ujednocila rozwiązania odnoszące się do zasad zaskarżania zmian wysokości opłat za korzystanie z lokali przez członków i inne osoby uprawnione, pozostających w zarządzie spółdzielni, po myśli rozwiązań zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz dokonuje zmian odnoszących się do nabywania przez najemców byłych mieszkań zakładowych spółdzielczych praw do lokali oraz przewłaszczeń lokali, przedłożone propozycje należy ocenić zasadniczo pozytywnie, z zastrzeżeniem uwag poniższych, zarówno w aspekcie jurydycznej poprawności propozycji zmian, systemowej

spójności i czytelności rozwiązań, jak i właściwego odczytania stanowiska Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego w kontekście wartości konstytucyjnie istotnych i poprawnego odczytywania prawa.

W kwestii kluczowej jednak – związanej pośrednio z kształtem docelowym spółdzielni spółdzielczości mieszkaniowej, wynikającym z ukształtowania form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, doszło jednak do swoistej „ucieczki” przed dotychczasową linią orzeczniczą Trybunału Konstytucyjnego, w szczególności w świetle jego uwag dotyczących wkładu budowlanego. Odnosi się to do nowego unormowania art. 18 ust. 1 i ust. 2 (także art. 4 ust. 3¹) i usunięcia z modelu umowy o budowę lokalu kategorii wkładu budowlanego, na rzecz ceny. Z tym powiązany został z kolei sposób usunięcia luki w przepisie art. 17³ (ust. 1 pkt 3 i ust. 2). Nastąpiło wprowadzenie nowej kategorii wkładu budowlanego związanej ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, treściowo pustej i nie rozwiązującej praktycznego problemu, wg jakich zasad ma być kształtowany wkład budowlany uprawniający do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Proponuje się zmianę modelu uzyskiwania przez członka – w procesie budowy – odrębnej własności lokali, poprzez zmianę art. 18 ust. 1 i 2 u. s. m. i zastąpienie kategorii wkładu budowlanego (rozumianego, jako rzeczywisty, pełny koszt budowy danego lokalu), ceną (a więc rynkowym, umownym ekwiwalentem nabycia prawa do lokalu w drodze umowy sprzedaży, w oderwaniu od rzeczywistych kosztów budowy oraz z założonym zyskiem). Taka zmiana ma charakter rewolucyjny, godzi w dotychczasowy model zasad dostarczania lokali przez spółdzielnię na rzecz członków, burzy też systematykę działania spółdzielni mieszkaniowej w świetle art. 1 u. s. m.

Nie czyniąc w tym miejscu całościowego wyводу nt. doktrynalnych, prawnych i historycznie ukształtowanych zasad zaspokajania przez spółdzielnię mieszkaniową potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, dość wskazać, że dla uzyskania odrębnej własności lokalu, jako pełnej własności, czy własności domu jednorodzinnego, ustawodawca zarówno pod rządami prawa spółdzielczego (uchylone obecnie - art. art. 232 – art. 237), jak i obecnie – art. 2 ust. 3, art. 18 i 19, art. 52 u. s. m.), przewidział dla członków spółdzielni obowiązek wnoszenia wkładu budowlanego. Kategoria ta jest adekwatna dla relacji spółdzielczych, korporacyjnych, w ramach których spółdzielnia nie występuje wobec swego członka jako przedsiębiorca (deweloper), a ten nie jest przedmiotem zabiegów komercyjnych

(klientem), lecz w formule kosztowej, uzyskując wpływ na zarządzanie spółdzielnią (jako członek walnego zgromadzenia lub zebrania grupy członkowskie, uprawniony czynnie i biernie do wybierania i bycia wybieranych do zarządu, rady nadzorczej i zebrania przedstawicieli), realizuje swe potrzeby mieszkaniowe we wspólnym przedsięwzięciu.

Powyższe nie pozbawia spółdzielni możliwości zawierania umów czysto deweloperskich, z kategorią ceny i zysku. Przewiduje to wyraźnie art. 1 ust. 2 pkt 5 u. s. m.. Wówczas jednak winno odbywać się to w myśl zasad ogólnych, dotyczących tego obrotu na rynku deweloperskim. Zatem umową właściwą tym zakresie powinna być ta, o której mowa w art. 9 ustawy o własności lokali, a klient – kupujący z reguły nie będzie członkiem spółdzielni.

Kierunek ugruntowujący spójność dotychczasowego rozwiązania wydaje się wynikać zarówno z uzasadnień wyroków Trybunału Konstytucyjnego (z 29 maja 2001r. – K 5/01, z 30 marca 2004 r. – K. 32/03 i z 20 kwietnia 2005 r. – K. 42/02).

Brak w projekcie rządowym dostatecznego uzasadnienia dla proponowanej zmiany modelu umowy, o której mowa w art. 18 u. s. m., skoro możliwość uzyskiwania zysku w ramach sprzedaży budowanych lokali jest możliwa na ogólnych zasadach, obowiązujących wszystkie podmioty, z tym, że dotyczy innych osób niż członkowie spółdzielni.

Naturalna sprzeczność interesów jaka występuje pomiędzy deweloperem (dążącym do zysku z przedsięwzięcia) i klientem, wymaga co do zasady rozdzielności organizacyjnej. W formule spółdzielczej brak kategorii zysku i udział w spółdzielni, daje organizacyjne prawa współdziałania i wpływania na proces budowy. Są to dwa różne modele (dwa różne typy umowy) dochodzenia do mieszkania (innego lokalu). Każdy z nich może realizować spółdzielnia mieszkaniowa (art. 1 ust. 2 pkt 2 i 3 u. s. m.) stosownie do decyzji władz statutowych.

„Mieszanie” tych dwóch modeli umów jest, jak się wydaje, konstytucyjnie irrelevantne, chociaż rewolucyjne. Z jednej strony zapewnia stabilność „ceny” lokalu tej kategorii członków, niezależnie od rzeczywistych kosztów. Z drugiej, za ewentualne błędy spółdzielni w procesie inwestycyjnym skutkujące wzrostem kosztów danego zadania inwestycyjnego zapłacą wszyscy członkowie spółdzielni, poprzez uszczuplenie funduszu zasobowego, udziałowego i innych, a nawet upadłością spółdzielni. W konsekwencji zyskają uprawnieni z takich umów, co z kolei narusza zasadę równości praw i obowiązków członków.

Wydaje się jednak, że zmiana modelu umowy o budowę lokalu na prawach odrębnej własności (art. 18) ma też drugie dno. Jest swoistą ucieczką przed skutkami orzecznictwa TK. Poprzez eliminację pojęcia wkładu budowlanego, rozumianego jako pełne koszty budowy danego lokalu (związanego z ekspektatywą odrębnej własności lokalu i warunek uzyskania własności – obecny art. 18 ust. 1 pkt 3 i ust. 2) na rzecz ceny (a więc elementu essentialia negotii umowy sprzedaży – art. 535 k. c.), kategoria wkładu budowlanego powróci do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Powróci jednak, jak proponuje Rząd, w formie treściowo pustej (proponowany art. 17³ ust. 1 pkt 3), którą uzupełniać będzie art. 17⁷ u. s. m..

W istocie więc członek spółdzielni ubiegający się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ponosić będzie pełne koszty budowy lokalu (mimo, że zakwestionował to Trybunał Konstytucyjny), albowiem zasadniczo brak w przepisach u. s. m. i jego otoczeniu prawnym mechanizmów finansowania zewnętrznego budownictwa na prawach spółdzielczych własnościowych praw do lokali (poza ewentualnie art. 5 ust. 2 u. s. m., gdyby został zmieniony). Ubiegający się natomiast o własność lokalu (odrębną własność) w procesie budowy członek, będzie płacił „cenę”, a więc kupował lokal, tak jak to ma miejsce na rynku deweloperskim, z wkomponowanym zyskiem spółdzielni.

Innymi słowy, pozostaje nadal problem właściwego uzupełnienia luki dotyczącej wkładu budowlanego, w art. 17³ ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

2. Pozytywnie należy ocenić propozycje rządowe dot. modelu przekształceń i przewłaszczeń lokatorskich praw do lokali, nie naruszające zasadniczo stanu prawnego ukształtowanego z dniem 22 lipca 2005 r. na skutek nowelizacji z 3 czerwca 2005 r..

Pewna czasowa powściągliwość w proponowaniu zmian dalej idących jest wskazana, albowiem sprawa (K. 51/05) zawisła przed Trybunałem Konstytucyjnym skutkować będzie odpowiedzią na zasadniczy problem zakresu możliwych preferencji na rzecz członków, mocą woli ustawodawcy.

Zarazem zmiana zaproponowana w art. 11¹ ust. 1¹ i art. 12 ust. 1¹, uprawniająca spółdzielnię do samodzielnego ustalania dalszych preferencji na rzecz członków w procesie przekształceń wydaje się optymalna. Uwzględnia bowiem zarówno interesy spółdzielni jak i członków i jest wkomponowana w zasadę samorządności spółdzielni i jej prawo do samodzielnego decydowania o swoim

majątku. Niewątpliwie jest korzystna dla członków. Podobnie jak modyfikacja zasad szacowania wartości lokali z uwzględnieniem kategorii nakładów członków podnoszących wartość lokalu (zmiana ust. 1 pkt 5 art. 11¹ i ust. 1 pkt 5 art. 12).

Podobnie, poprawnie został ukształtowany art. 44 u. s. m.; uwzględnia przywołany na wstępie wyrok SN oraz chroni dostatecznie wierzycieli hipotecznych spółdzielni, nie ograniczając procesów przewłaszczeń członków i innych osób uprawnionych.

II. Uwagi szczegółowe.

1. dot. zmian art. 4;

Proponowane uzupełnienia należy uznać za potrzebne i słuszne, z zastrzeżeniem wprowadzenia kategorii ceny (zamiast wkładu budowlanego) w przypadku budowy lokali o statusie odrębnej własności lokalu (ust. 3¹) – patrz uwagi z punktu I.

Precyzują one regulacje dotyczące obowiązków finansowych członków realizujących określone prawa w ramach spółdzielni mieszkaniowych oraz osób dysponujących już tymi prawami, choćby nie byli członkami. Wprowadzono też kategorię opłat niezależnych od spółdzielni (por. art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów ...), a właścicieli lokali obciążono obowiązkiem partycypowania w kosztach modernizacji budynku.

Uzupełnienia w zakresie objętym ust. 5¹, 6² - 6⁴, ust. 7, 8, 9 i 10 uwzględniają unormowania pomieszczone w ustawie o ochronie praw lokatorów.....; uzupełniają je stosownie do głosów doktryny i praktyki. Uznać je należy za pożądane; ujednocniają one zasady i terminy zmian wysokości opłat za korzystanie z lokali i ich zaskarżanie do sądu (oraz skutki z tym związane), stosownie do unormowań zamieszczonych w art. 8 i 9 powołanej ustawy; poszerzają gwarancyjne obowiązki spółdzielni wobec osób zobowiązanych do wnoszenia opłat, usuwają też wątpliwości co do obowiązków członków (osób uprawnionych do lokali nie będących członkami) po uprawomocnieniu się wyroku dotyczącego zasadności zmian opłat. Jest to rozwiązanie słuszne; podobnie jak wyraźne określenie zasady ciężaru dowodzenia okoliczności uzasadniających zmianę opłat (obciążają one spółdzielnię).

2. dot. art. 6;

Nastąpiło tu właściwe doprecyzowanie regulacji odnoszących się do rozliczania kosztów eksploatacji i przychodów z zarządzanych przez spółdzielnię nieruchomości oraz w zakresie odpisów na fundusz remontowy.

3. dot. art. 11¹ i art. 12;

Zmiany idą po myśli wskazań Trybunału Konstytucyjnego zawartych w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r.; uprawniają spółdzielnię do dalszych preferencji na rzecz członków dokonujących przekształceń praw lokatorskich w prawa własnościowe lub odrębną własność. Wprowadzają też postulowaną w praktyce szacowania wartości lokali, kategorię nakładów podnoszących wartość lokalu.

4. dot. art. 17³, art. 18 i art. 19;

Uzupełnienie luki w przepisie art. 17, powstałej na skutek wejścia w życie wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. nastąpiło w ten sposób, że zaniechano zdefiniowania istoty wkładu budowlanego w tym przepisie oraz zrezygnowano z pojęcia wkładu budowlanego w związku z budową lokali na prawach odrębnej własności. Z innych natomiast unormowań, w szczególności z art. 17⁷ oraz art. 4 ust. 3 w zw. z art. 10 ust. 2 wynika, że w istocie będą to pełne koszty budowy lokalu.

Szerzej – v. uwagi w punkcie I. 1..

Można powyższe rozwiązanie podsumować następująco: mając do wyboru, czy zrezygnować na przyszłość z możliwości zawierania umów o budowę lokali na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na rzecz odrębnej własności, co niewątpliwie jest dosyć oczywistą konsekwencją wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r., postanowiono dokonać wolty w zasadach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych praw członków spółdzielni mieszkaniowej i własność lokalu uczynić towarem rynkowym, które można jedynie kupić, za cenę, z natury swej zawierającej zysk (lub generującej stratę, co przecież też może się zdarzyć, za co odpowiedzialność poniosą wszyscy członkowie spółdzielni).

Powyższe propozycje winny być wnikliwie zanalizowane.

5. dot. art. 42 ust. 1 i art. 49 ust. 1;

Proponowany termin zakończenia prac związanych z ustaleniem przedmiotu odrębnej własności lokali wydaje się dostateczny i wystarczający; odroczenie

sądowej drogi realizacji roszczeń członków do przewłaszczenia jest w tej sytuacji naturalną konsekwencją;

6. dot. art. 44;

Zmianę należy uznać za ze wszech miar trafną i pożądaną w świetle orzecznictwa Trybunału i SN; jest ona jurydycznie poprawna.

7. dot. art. 48;

Bez zastrzeżeń.

B. Opinia dotycząca projektu grupy posłów PIS – druk nr 768

I. Uwagi ogólne.

1. Propozycje zbieżne z projektem rządowym - druk nr 766 (za wyjątkiem zmian odnoszących się umowy o budowę lokali na prawach odrębnej własności, pomieszczonych w tym ostatnim) ocenić należy zasadniczo pozytywnie, chociaż z zastrzeżeniem szczegółowych uwag do proponowanej treści przepisów.

Zdecydowanie krytycznie ocenić należy natomiast propozycję wprowadzenia w spółdzielczości mieszkaniowej lustracji dokonywanej przez władzę wykonawczą (Ministra Budownictwa) – art. 3³. Narusza to konstytucyjne gwarancje równej dla wszystkich ochrony własności prywatnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji), jest niespotykane wobec innych podmiotów budujących lokale (osób fizycznych i spółek handlowych występujących jako deweloperzy), ani systemowo – wobec innych spółdzielni i spółek handlowych, stanowiących własność prywatną.

Nie mieści się w konstytucyjnych uprawnieniach Rady Ministrów – art. 146 Konstytucji.

Motywacja przyświecająca tej propozycji jest niejasna i bliżej nieuzasadniona. Jakże to szczególne względy miałyby decydować, aby wprowadzać rządową kontrolę (legalności, gospodarności i rzetelności gospodarowania – sic!) spółdzielni mieszkaniowych. Czy mierzyć to liczbą procesów cywilnych członków przeciwko spółdzielniom, liczbą upadłości spółdzielni mieszkaniowych, czy liczbą prawomocnych wyroków skazujących członków zarządu lub rady nadzorczej.

Obecny model lustracji, w tym po ostatnich zmianach (ustawą z 3 czerwca 2005 r.), jest dostateczny i wystarczający. Jest to model spółdzielczy, a nie organów

rządowych (choć te mogą inicjować lustrację), mający ugruntowaną pozycję. Z kolei mechanizmy podziału spółdzielni, wprowadzone w ostatnich latach i potwierdzone przez Trybunał Konstytucyjny, wydają się korzystnie wpływać na strukturę spółdzielni mieszkaniowych.

2. Zmiany dotyczące ograniczenia trwania kadencji przedstawicieli na zebranie przedstawicieli do jednego roku (art. 3 ust. 5 i 6), są niczym nieuzasadnione i niespotykane zarówno w osobach prawnych typu korporacyjnego, jak spółkach handlowych. Czynią funkcję w danym organie tymczasową, co w konsekwencji obraca się przeciwko demokracji wewnątrzspółdzielczej i stabilności organów władzy. Najwyższy organ w spółdzielni staje się ciałem podatnym na demagogię plebiscytową.

Niezrozumiałe jest odejście od systemowej regulacji kwestii związanych m. in. z prawami i obowiązkami członków, organami spółdzielni i innych zagadnień wspólnych – w prawie spółdzielczym i zamieszczanie odrębnych (uzupełniających) regulacji w u. s. m. – art. 3¹ - art. 3². Motywacja specyfiką spółdzielczości mieszkaniowej nie jest dostateczna i mało przekonująca. Właśnie ta spółdzielczość jest najbardziej cywilistycznie upodmiotowiona i poddana kontroli sądowej.

Wydaje się, że prawa członków, po ostatniej zmianie art. 18 i art. 42 pr. spółdzielczego, obowiązującej od 22 lipca 2005 r. są dostateczne i wystarczające.

3. Propozycje przekształceń praw lokatorskich w odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali (art. 11 ust. 1 pkt 5 i ust. 7 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5) z preferencjami finansowymi w stosunku do unormowań aktualnie obowiązujących, wymagałyby – dla zachowania spójności systemowej prawa i walorów konstytucyjności, pewnej czasowej powściągliwości. Sprawa (K. 51/05) zawisła przed Trybunałem Konstytucyjnym skutkować będzie odpowiedzią na zasadniczy problem proponowanej nowelizacji - konstytucyjności art. 11¹ ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5, obligujących członka (osobę uprawnioną do przekształcenia) do wpłaty różnicy (lub jej części) pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Przy przyjęciu jednak odmiennej opcji prac ustawodawczych uwzględnić należy przede wszystkim te orzeczenia i wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego, które znalazły się w wyrokach z dnia 29 maja 2001 r. (K. 5/01) oraz z 20 kwietnia 2005 r. (k 42/02).

W pierwszym z przywołanych wyroków za niezgodny z Konstytucją (z art. 64 z zw. z art. 21 Konstytucji) został uznany art. 46 ust. 1 u. s. m., przewidujący, skrótowo ujmując, możliwość przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania w odrębną własność za 3% jego wartości rynkowej.

Trybunał wskazał, że założenie, w myśl którego członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będzie mógł nabyć własność tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia kosztów budowy i wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. I chociaż takie rozwiązanie nie jest w ścisłym sensie wyłączeniem spółdzielni w rozumieniu art. 21 ust. 2 Konstytucji, jednakże zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zd. 2 Konstytucji) nakazują przyjęcie, iż również w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Nie można generalnie zakładać, że ingerencja organów władzy publicznej w prawo własności dokonana na rzecz osób prywatnych podlega mniejszym czy też „łagodniejszym” rygorom konstytucyjnym niż ingerencja dokonana na rzecz Państwa i w interesie publicznym.

W konsekwencji, zdaniem Trybunału, ograniczenie kwoty wpłaty z tytułu nabycia własności lokalu mieszkalnego do 3% wartości rynkowej tego lokalu (obliczonej z uwzględnieniem pomniejszenia o zwaloryzowany wkład mieszkaniowy i spłatę innych długów), uznane zostało za całkowicie arbitralne i konstytucyjnie nieprzekonywające.

Na inny aspekt zagadnienia uzupełnienia wkładu budowlanego przy przekształceniach zwrócił uwagę natomiast Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K. 42/02), uznającym za niekonstytucyjne unormowania art. 12 ust. 1 oraz art. 11¹ ust. 2 i 4 u. s. m. w brzmieniu sprzed 22 lipca 2005 r.

Mianowicie wskazał, że żądanie ekwiwalentu za przekształcenie prawa lokatorskiego na spółdzielcze prawo własnościowe lub własność (odrębną własność) obliczonego według odniesienia do wartości rynkowej lokalu i według „ceny sztywnej” ustalonej przez ustawodawcę, musi budzić zastrzeżenia, skoro w spółdzielni

mieszkaniowej, na płaszczyźnie stosunków z członkami, spółdzielnia nie powinna zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków.

Innymi słowy, Trybunał postawił pod znakiem zapytania prawo spółdzielni żądania od członka wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez niego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Ta ostatnia uwaga, szerzej nierozwinięta przez Trybunał, nawiązuje do specyficznych celów spółdzielni mieszkaniowej, na które wskazywał także TK w wyroku z 30 marca 2004 r. (K 32/03, s. 9). Celem tym jest realizacja wymiernych interesów majątkowych członków (art. 1 ust. 1 u. s. m.).

Odnosząc się do tej ostatniej konstatacji Trybunału Konstytucyjnego, można przyjąć, że odejście w proponowanym nowelą brzmieniu art. 12 od kategorii zobowiązań, o których mowa w art. 11¹ ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5 u. s. m. w aktualnym brzmieniu, może zostać uznane za pozostające w zgodzie z Konstytucją; sensu stricto nie pozbawia bowiem spółdzielni mieszkaniowej majątku, rozumianego jako majątek jej członków.

Ten kierunek zmiany znajdzie swe umocowanie w unormowaniu art. 1 ust. 2 w zakresie odnoszącym się do członków, w unormowaniach dotyczących kosztowej formuły wkładu mieszkaniowego i budowlanego, obowiązujących poprzednio i aktualnie (art. 4 ust. 1 – 3, art. 10 ust. 1 – 3, art. 18 ust. 1 i 2), przy przyjęciu założenia, że uprawniona formuła zmiany charakteru prawa przez członka (z lokatorskiego na własność), nie może być źródłem zysków spółdzielni. Prawo bowiem do zmiany statusu lokalu oznacza jedynie przyjęcie na siebie tych zobowiązań, które są konieczne, aby uzupełnić wkład budowlany (pełne koszty budowy) wymagane w danych warunkach, a „zysk” z tytułu umorzeń części wkładu pokrytego ze środków publicznych oraz z różnicy wartości rynkowej lokalu w stosunku do poniesionych kosztów (wniesionego wkładu), nie musi usprawiedliwiać ustawowego „obdarowywania” spółdzielni prawem do jego przejmowania z różnicy pomiędzy wartością rynkową tego lokalu, a zwaloryzowanym wkładem. Jest tu, jak się wydaje, przestrzeń swobody ustawodawcy, mieszcząca się w istotnych celach i zasadniczych rozwiązaniach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

Z drugiej strony, spółdzielnia mieszkaniowa ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe lub odrębną własność na rzecz członka dysponującego lokatorskim prawem do lokalu, wyzbywa się swego majątku, w sensie ścisłym (traci własność) lub pośrednio (ogranicza swą własność, z opcją utraty). Nie uzyskuje przy tym żadnego

ekwiwalentu (uzupełnienia wkładu budowlanego). Z kolei członek dostaje to prawo (własnościowe lub własność), za darmo. Wpłaty bowiem, o których mowa w punktach 1-4 przywołanych przepisów nie uzupełniają kosztów budowy.

Stąd być może optymalna jest propozycja rządowa w tym zakresie. Godzi bowiem interesy spółdzielni i zainteresowanych członków.

II. Uwagi szczegółowe.

1. dot. zmian art. 4;

Proponowane uzupełnienia należy uznać za potrzebne i słuszne, a jedynie skorelować z propozycjami rządowymi. Wprowadzono kategorię opłat niezależnych od spółdzielni (por. art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów ...), zaś model zaskarżania zmian opłat uwzględnia unormowania pomieszczone w ustawie o ochronie praw lokatorów..... Uzupełnienia w zakresie modelu postępowania sądowego i skutków trwania procesu (ust. 9 – 12) wydają się bardziej syntetyczne i klarowne w propozycji rządowej, chociaż ust. 11 jest godny rozważenia. V. także uwagi dot. wersji rządowej – A.II.1

2. dot. art. 11¹, art. 12;

Patrz uwagi w punkcie B.I.3.

Umożliwienie spółdzielni wprowadzenia korzystniejszych rozliczeń ze spółdzielnią (w zakresie objętym punktami 1 – 4 ust. 1 tych przepisów) jest dopuszczalne, a nawet wskazane.

3. dot. art. 17²;

Wydaje się, że najlepiej byłoby pozostawić dotychczasowy przepis wraz z korektą dokonaną przez Trybunał Konstytucyjny, bez zmian. Oznacza to, że dysponujący własnościowym prawem do lokalu, dysponując zaświadczeniem starosty, że dotychczasowa część lokalu ma status samodzielnej części lokalu mieszkalnego (innego), może go zbyć notarialnie wraz z częścią wkładu budowlanego, stosownie do ust. 1 – 4 tego przepisu. Ewentualna zmiana powinna jedynie określać sposób związania części wkładu budowlanego z samodzielną częścią lokalu (odniesienie do powierzchni użytkowej).

4. dot. art. 17³ i 17⁴;;

Uzupełnienie luki w przepisie art. 17, powstałej na skutek wejścia w życie wyroku TK z 20 kwietnia 2005 r. następuje, podobnie jak w wersji rządowej, z zaniechaniem zdefiniowania istoty wkładu budowlanego w tym przepisie. Z innych natomiast unormowań, w szczególności z art. 17⁷ oraz art. 4 ust. 3 w zw. z art. 10 ust. 2 wynika, że w istocie będą to pełne koszty budowy lokalu.

Szerzej – v. uwagi do wersji rządowej I. 1 i II.4.

Zmiana dotycząca wynagrodzenia notariusza wydaje się być pożądana.

5. dot. art. 17²⁰ ;

Formuła odejścia od ustanawiania na przyszłość spółdzielczych własnościowych praw do lokali, poprzez związanie z datą pozwolenia na budowę, nie wydaje się poprawna. Chodzi bowiem o prawa podmiotowe osób. Zmiana dotychczasowych uprawnień i obowiązków winna następować w określonej dacie i skutkować uzyskaniem nowych praw w miejsce dotychczasowych, lub zakazem zawierania umów rodzących ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu.

Wydaje się, że wersja art. 37, odpowiednio uzupełniona, byłaby formułą najlepszą.

6 dot. art. 42 ust. 1;

Proponowany termin zakończenia prac związanych z ustaleniem przedmiotu odrębnej własności lokali wydaje się dostateczny i wystarczający. Konieczne się stanie odroczenie sądowej drogi realizacji roszczeń członków do przewłaszczenia; wydaje się, że wystarczy jedynie zmodyfikować treść dotychczasowego art. 49 u. s. m. (jak w wersji rządowej), a zbędne jest wprowadzanie unormowania art. 3 noweli;

7 dot. art. 46¹;

Zmianę należy uznać za trafną i pożądaną, jeśli dojdzie do przyjęcia zmian dotyczących przekształceń.

C. Opinia dotycząca projektu grupy postów PO – druk nr 767.

I. Uwagi ogólne.

Propozycje zmierzające do likwidacji na przyszłość możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali są – w świetle dotychczasowego

orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego - dopuszczalne i zgodne z Konstytucją (v. moja opinia z dnia 25 maja 2006 dot. projektu grupy posłów LPR - druk nr 339, stan na 12 maja 2006 r.)

Projekt nowelizacji w tym zasadniczym rozwiązaniu nawiązuje do pierwotnej wersji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej – „u. s. m.”), która w art. 37 stanowiła, że po wejściu jej w życie (24 kwietnia 2001 r.) spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży – obecnie objętych jedną kategorią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (v. tytuł i przepisy Rozdziału 2¹ u. s. m oraz art. 244 k. c.), ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Konsekwencją tego było, w okresie od 24 kwietnia 2001 r. do 15 stycznia 2003 r., że prawo do przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bądź prawa najmu obejmowało jedynie przewłaszczenie (przeniesienie własności – odrębnej własności lokalu) na rzecz osób uprawnionych (v. m. in. art. 12, art. 39 u. s. m. w brzmieniu pierwotnym), bez możliwości uzyskania ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego, użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej).

To rozwiązanie, jakkolwiek spotkało się z dezaprobatą wielu środowisk związanych ze spółdzielczością mieszkaniową, nigdy nie zostało zakwestionowane jako niezgodne z Konstytucją RP, a późniejsze – począwszy od 15 stycznia 2003 r. – przywrócenie możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, (zarówno w procesie budowy nowych lokali, jak i przekształceń dotychczasowych lokatorskich praw do mieszkań oraz prawa najmu), nie pozbawiło osób, których ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przekształciła się, na mocy art. 37 u. s. m., w ekspektatywę odrębnej własności lokalu, prawa żądania ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu, chociaż od 15 stycznia 2003 r. możliwe stało się (ponownie) ubieganie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego.

Nowela, w art. 3 ust. 2, jednoznacznie przesądza o losie dotychczasowej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co uznać należy za pożądane i trafne.

Nie przywołując w tym miejscu dotychczasowych rozważań TK (v. pkt I. mojej opinii z 25 maja 2006 r.) dość stwierdzić, że:

zamiar wyłączenia na przyszłość możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, zarówno w procesie przekształceń dotychczasowych praw obligacyjnych (lokatorskich praw do mieszkań, prawa najmu, dotychczasowej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – która przekształci się z dniem wejścia w życie noweli, w ekspektatywę odrębnej własności lokalu, poprzez skreślenie art. 11¹ i art. 12², uchylenie art. 17¹, zmianę treści art. 48 i art. 48¹, jak również zakaz zawierania umów o budowę lokalu o statusie własnościowego prawa do lokalu, poprzez skreślenie art. 17³ - art. 17⁵, uznać należy – z punktu widzenia zgodności z Konstytucją – za dopuszczalne i nie naruszające konstytucyjnie chronionych wartości. Kierunek przekształceń wzmacnia dotychczasowe prawa (ekspektatywę spółdzielczego prawa do lokalu, prawo do przekształceń praw lokatorskich i prawa najmu), przyznając osobom uprawnionym do uzyskania ograniczonych praw rzeczowych – prawo uzyskania pełnej własności, bez pogorszenia finansowych warunków nabycia tego prawa.

Takie rozwiązanie – co do zasady, eliminuje też problem konstytucyjny i ustawodawczy, co do warunków finansowych na jakich może i powinno być ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, powstające w procesie budowy.

W tym miejscu przypomnieć bowiem należy, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02) stwierdził, że art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 dotyczący ponoszenia przez członka całości kosztów budowy lokalu o statusie ograniczonego prawa rzeczowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji. Oznacza to, że ustawodawca musi przewidzieć taką formułę kosztowo – finansową ustanawiania tego prawa w procesie budowy, aby prawo to, jako ograniczone prawo rzeczowe, nie wymagało pokrycia przez członka pełnych kosztów budowy lokalu (te bowiem są wymagane jedynie przy budowie i ustanawianiu własności lokalu – art. 18 u. s. m.). Tymczasem ustawa (o spółdzielniach mieszkaniowych) ani system ustawodawca wspierającego budownictwo mieszkaniowe, nie zawierają unormowań pozwalających na dofinansowywanie spółdzielni mieszkaniowych (lub jej członków) w procesie budowy domów mieszkalnych (mieszkalno – użytkowych) w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jedynie brzmienie art. 5 ust. 2 u. s. m., przy jego rozszerzającej wykładni i ewentualnie modyfikacji ustawowej jego treści, mogłoby stanowić podstawę

dofinansowywania budowy domów z lokalami przeznaczonymi dla członków w celu ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Z drugiej strony, powyższe uwagi nie mogą przysłonić takich oto istotnych faktów:

Nawet przy braku wsparcia zewnętrznego, w szczególności ze środków publicznych, pozostawienie możliwości ustanawiania w przyszłości spółdzielczych własnościowych praw do lokali w procesie budowy jest możliwe, jeżeli w systemie zasilania finansowego samych spółdzielni mieszkaniowych znajdują się środki na obniżenie kosztów ich budowy przez członków. Prawo to (obejmujące zdecydowaną większość lokali pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych), **ma obecnie treść zbliżoną do prawa własności i zostało - począwszy od 15 stycznia 2003 r., przy wsparciu orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (kasatoryjne wyroki z 30 marca 2004 r., K. 32/03 i z 20 kwietnia 2005 r., K. 42/02), ukształtowane – jak się wydaje - poprawnie jurydycznie, w systemie prawa rzeczowego.** Nadto prawo to nastrocza mniej problemów w jego ustanawianiu, obrocie i zarządzaniu; może mieć przy tym założoną księgę wieczystą, być przedmiotem zabezpieczenia rzeczowego (hipotecznego) i współkształtować budowę i obrót wtórny przy wsparciu instrumentów finansowych (kredytowych), hipotecznie zabezpieczanych.

Alternatywną propozycję wyjścia z tak powstałego impasu zaproponował rząd, w propozycja zawartych w druku nr 766, którą jednak oceniam krytycznie (v. pkt A.I niniejszej opinii).

Reasumując: rozwiązanie legislacyjne, likwidujące na przyszłość możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali jest konstytucyjnie dopuszczalne, a przyjęte rozwiązanie powinno jedynie uwzględniać w możliwym spektrum rozwiązań rzeczywistość zastaną, w tym co do obecnego ukształtowania tego ograniczonego prawa rzeczowego.

Uwagi powyższe muszą uwzględniać też okoliczność, że zasadnicze dla instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 17¹ ust. 1 do 4, art. 17³, art. 17⁴, art. 17⁵, oraz art. 17⁷ zostały zaskarżone do Trybunału Konstytucyjnego i sprawa (K 51/05) nie jest jeszcze rozstrzygnięta.

2. Propozycje przekształceń praw lokatorskich i najmu w odrębną własność (art. 12, art. 48) z preferencjami finansowymi w stosunku do unormowań aktualnie obowiązujących, wymagałyby – jak to wyżej podniesiono (w pkt I.2 in fine) – dla

zachowania spójności systemowej prawa i walorów konstytucyjności, pewnej czasowej powściągliwości. Wskazana bowiem sprawa (K. 51/05) skutkować będzie odpowiedzią na zasadniczy problem proponowanej nowelizacji - konstytucyjności art. 11¹ ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5, obligujących członka (osobę uprawnioną do przekształcenia) do wpłaty różnicy (lub jej części) pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Przy przyjęciu jednak odmiennej opcji prac ustawodawczych uwzględnić należy przede wszystkim te orzeczenia i wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego, które znalazły się w wyrokach z dnia 29 maja 2001 r. (K. 5/01) oraz z 20 kwietnia 2005 r. (k 42/02).

W pierwszym z przywołanych wyroków za niezgodny z Konstytucją (z art. 64 z zw. z art. 21 Konstytucji) został uznany art. 46 ust. 1 u. s. m., przewidujący, skrótowo ujmując, możliwość przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania w odrębną własność za 3% jego wartości rynkowej.

Trybunał wskazał, że założenie, w myśl którego członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, będzie mógł nabyć własność tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia kosztów budowy i wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego do ogółu jej członków. I chociaż takie rozwiązanie nie jest w ścisłym sensie wywłaszczeniem spółdzielni w rozumieniu art. 21 ust. 2 Konstytucji, jednakże zasada równej dla wszystkich ochrony własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji) i zakaz naruszania istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 zd. 2 Konstytucji) nakazują przyjęcie, iż również w przypadku rozstrzygnięć ustawodawczych, przewidujących przejście własności między podmiotami prywatnoprawnymi wbrew woli właściciela, obowiązywać powinno założenie spełnienia świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Nie można generalnie zakładać, że ingerencja organów władzy publicznej w prawo własności dokonana na rzecz osób prywatnych podlega mniejszym czy też „łagodniejszym” rygorom konstytucyjnym niż ingerencja dokonana na rzecz Państwa i w interesie publicznym.

W konsekwencji, zdaniem Trybunału, ograniczenie kwoty wpłaty z tytułu nabycia własności lokalu mieszkalnego do 3% wartości rynkowej tego lokalu

(obliczonej z uwzględnieniem pomniejszenia o zwaloryzowany wkład mieszkaniowy i spłatę innych długów), uznane zostało za całkowicie arbitralne i konstytucyjnie nieprzekonywające.

Na inny aspekt zagadnienia uzupełnienia wkładu budowlanego przy przekształceniach zwrócił uwagę natomiast Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K. 42/02), uznającym za niekonstytucyjne unormowania art. 12 ust. 1 oraz art. 11¹ ust. 2 i 4 u. s. m. w brzmieniu sprzed 22 lipca 2005 r.

Mianowicie wskazał, że żądanie ekwiwalentu za przekształcenie prawa lokatorskiego na spółdzielcze prawo własnościowe lub własność (odrębną własność) obliczonego według odniesienia do wartości rynkowej lokalu i według „ceny sztywnej” ustalonej przez ustawodawcę, musi budzić zastrzeżenia, skoro w spółdzielni mieszkaniowej, na płaszczyźnie stosunków z członkami, spółdzielnia nie powinna zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków.

Innymi słowy, Trybunał postawił pod znakiem zapytania prawo spółdzielni żądania od członka wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez niego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Ta ostatnia uwaga, szerzej nierozwinięta przez Trybunał, nawiązuje co specyficznych celów spółdzielni mieszkaniowej, na które wskazywał także TK w wyroku z 30 marca 2004 r. (K 32/03, s. 9). Celem tym jest realizacja wymiernych interesów majątkowych członków (art. 1 ust. 1 u. s. m.).

Odnosząc się do tej ostatniej konstatacji Trybunału Konstytucyjnego, można przyjąć, że odejście w proponowanej nowelą brzmieniu art. 12 od kategorii zobowiązań, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5 u. s. m. w aktualnym brzmieniu, może zostać uznane za pozostające w zgodzie z Konstytucją; sensu stricto bowiem członek uzupełnia wymagany wkład budowlany, z tym że jedynie w zakresie, w jakim obciążał on spółdzielnię wobec banku (budżetu Państwa).

Przy założeniu, że utrzymana zostanie formuła kosztowa zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków (w innym kierunku zmierza model z propozycji rządowej) v. art. 4 ust. 1 – 3, art. 10 ust. 1 – 3, art. 17⁷, art. 18 ust. 1 i 2) i przy przyjęciu założenia, że uprawniona formuła zmiany charakteru prawa przez członka (z lokatorskiego na własność), nie może być źródłem zysków spółdzielni; prawo bowiem do zmiany statusu lokalu oznacza jedynie przyjęcie na siebie tych zobowiązań, które są konieczne, aby uzupełnić wkład budowlany (pełne koszty budowy) wymagane w danych warunkach, a „zysk” z tytułu umorzeń części wkładu

pokrytego ze środków publicznych oraz z różnicy wartości rynkowej lokalu w stosunku do poniesionych kosztów (wniesionego wkładu), nie musi usprawiedliwiać ustawowego „obdarowywania” spółdzielni prawem do jego przejmowania z różnicy pomiędzy wartością rynkową tego lokalu, a zwaloryzowanym wkładem, pojawia się - jak się wydaje - przestrzeń swobody ustawodawcy, mieszcząca się w istotnych celach i zasadniczych rozwiązaniach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Propozycja szczegółowe, w szczególności dotyczące likwidacji określonych zapisów odnoszących się do: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, automatycznego (z mocy prawa) członkostwa osób dysponujących spółdzielczym prawem do lokalu lub odrębną własnością w spółdzielni mieszkaniowej oraz likwidacji przepisów art. 40 – 43 i 49 związanych z przygotowaniem nieruchomości spółdzielczych do przewłaszczeń lokali na rzecz członków i sądowej drogi realizacji roszczeń w tym zakresie, ocenić należy zdecydowanie krytycznie. Wprowadzają one chaos co do samej instytucji lokatorskiego prawa do mieszkania, nie uwzględniają okoliczności, że spółdzielnia jest korporacją osób i prawo bycia jej członkiem zależy od woli osób zainteresowanych oraz realizacji przyznanych przez ustawę (lub umowę) roszczeń, a nie jest to wspólnota mieszkaniowa; wreszcie, że eliminacja przepisów art. 40 –43 i art. 49 (w dotychczasowym kształcie) obróci się przeciwko członkom i innym osobom uprawnionym do przewłaszczeń, albowiem droga procesu będzie w wielu sytuacja nieadekwatna i w istocie utrudni dochodzenie roszczeń, niezależnie od możliwych w praktyce problemów z zachowaniem jednolitości zasad przewłaszczeń dla wszystkich uprawnionych.

II. Uwagi szczegółowe.

1. dot. art. 1 ust. 7 i art. 3, art. 23, 24 i 26;

Ogólne przepisy pr. spółdzielczego, dot. udziałów, wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia i wykreślenia powinny mieć zastosowanie również do spółdzielni mieszkaniowych. Brak dostatecznych racji do zmiany instytucji, które są znane, utrwalone i uregulowane z wszelkimi gwarancjami dla członków (v. obecny art. 24 pr. spółdzielczego). Z kolei art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów..., ustawy interdyscyplinarnej, nie powinien nastroczać dla praktyki sądowej istotnych kłopotów w jego odczytywaniu, w kontekście gwarancji paw członka.

Zmiana ust. 3 art. 3 jest pożądana i właściwa.

Natomiast zmianę ust. 4 i dodanie ust. 5 należy ocenić zdecydowanie krytycznie. Burzy ona zasady przynależności do spółdzielni, jako osoby prawnej typu korporacyjnego; przyjmuje rozwiązania zbieżne z modelem wspólnoty mieszkaniowej (ogół właścicieli lokali w danej nieruchomości wspólnej tworzy – z mocy prawa – wspólnotę mieszkaniową – art. 6 ust. o wł. lokali), co jednak nie jest możliwe bez przededefiniowania pojęcia spółdzielni. Idzie też wbrew poglądom Trybunału Konstytucyjnego stanowiącym uzasadnienie rozerwania koniecznego związku pomiędzy własnością lub quasi własnością osoby uprawnionej, a jej członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej (v. w szczególności uzasadnienie wyroku TK z 30 marca 2004 r.).

Art. 23, 24 i 26 u. s. m. powinny pozostać w niezmiennym kształcie;

2. dot. art. 4 i 6;

Model dokonywania zmian opłat oraz ich zaskarżania do sądu powinien zostać ujednoczony, po myśli propozycji rządowych (druk nr 766) i projektu objętego drukiem nr 768, z rozwiązaniami z art. 8 i 9 ustawy o ochronie pr. lokatorów....

Zmiany w zakresie opłat zaproponowane w projekcie rządowym są dostateczne (w tym odpisu na fundusz remontowy). Dalsze, wynikają z koncepcji, o której mowa w uwadze z pkt 1, których nie podzielam;

3. dot. art. 6¹:

Usunięcie pojęcia modernizacji uznaję za niezasadne; v. stanowisko rządowe do projektu objętego drukiem 339 oraz moja opinia z 25 maja 2006 r.;

4. dot. art. 7;

Niejasny jest powód ograniczenia praw spółdzielni.

5. dot. art. 9, 10, 11 i 48¹;

Propozycje zmian nie są dostatecznie umotywowane. Obecny kształt przepisów jest poprawny.

6. dot. art. 15;

Dotychczasowy model roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o lokatorskie prawo do lokalu (jego ekspektatywę) jest ugruntowany i zbieżny

z podobną instytucją art. 691 k. c.. W obu chodzi o zachowanie prawa do lokalu dla osób, którym ten lokal zaspokajał potrzeby mieszkaniowe (w którym stale zamieszkiwali). Jeśliby zaś uznać, że chodzi w istocie o dziedziczenie, z jakich racji ograniczać krąg spadkobierców (uprawnionych).

7. dot. art. 17² i art. 17⁷;

Wydaje się, że przepis ust. 5 art. 17² z korektą dokonaną przez Trybunał Konstytucyjny oraz art. 17⁷ powinny pozostać. Przecież prawa te pozostaną w obrocie, podobnie jak problem uzupełnienia wkładu budowlanego.

8 dot. art. 17¹⁵

Właściwym byłoby pozostawienie uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji, natomiast, natomiast kwestie związane ze spłatą pożyczek i kredytów na remont pozostawić regulacjom statutowym.

9. dot. art. 40 – 43 i art. 49;

Uchylenie tych pierwszych przepisów i zmiana art. 49 nie jest rozwiązaniem dobrym. Przepisy te zmierzają do zachowania jednolitych i gwarancyjnych reguł praworzeczowych i finansowych procesu przewłaszczeń z zachowaniem drogi sądowej – postępowania nieprocesowego, na koszt spółdzielni, dla dochodzenia roszczeń o przewłaszczenie. To ostatnie postępowanie z natury swej daje większe możliwości działania przez Sąd z urzędu, natomiast możliwości takich nie daje proces. Sąd w procesie nie ma instrumentów do czynienia zabiegów koniecznych do wyodrębnienia własności lokalu. Zachodzi też obawa naruszenia praw innych osób, bez możliwości zapewnienia im udziału w postępowaniu, w należyтым rozmiarze.

Sporządził:

- Na zlecenie Komisji Infrastruktury

Za pośrednictwem Biura Analiz Sejmowych

Roman Diczek

Sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie

Za zgodność:
Justyna Kaca