

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 9 września 2010 r.

w przedmiocie projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Krajowa Rada Sądownictwa podziela potrzebę przygotowania projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak przedstawiony projekt idzie w całkowicie niewłaściwym kierunku. Projektodawca nie dostrzega zmian, które nastąpiły na rynku mieszkaniowym w związku ze zmianami wolnorynkowymi i upowszechnieniem się prawa odrębnej własności lokalu. Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę jedynie na niektóre zagadnienia objęte projektem.

Podkreślić należy, że ustawodawca świadomie odszedł od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ograniczonego prawa rzeczowego) i nie ma powodu by je przywracać w stosunku do nowych inwestycji. Krytycznie ocenić należy zatem art. 1 ust 2 pkt 2 projektu. Nie znajduje uzasadnienia także projektowane przywrócenie regulacji dotyczących ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (projektowany art. 16 ust 4-6) oraz przywrócenie możliwości przekształcenia najmu spółdzielczego lokalu mieszkalnego na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (projektowany art. 68 stanowi powrót do brzmienia obecnego art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹ sprzed dnia 15 września 2006 roku).

Nadto projektowany art. 68 budzi szereg wątpliwości w kontekście wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. K 64/07². Obecna treść art. 48, którego

1 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku, Nr 119 poz. 1116)

2 Cyt: „Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że kwestionowany przepis stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie. Założenie, w myśl którego najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego - przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię - mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest uprawniony do nabycia własności tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalne pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku

konstrukcja w zasadniczej części ma być przeniesiona do art. 68 projektowanej ustawy także w chwili obecnej budzi szereg wątpliwości natury konstytucyjnej. Ograniczony zakres kontroli Trybunału Konstytucyjnego we w/w orzeczeniu do samego tylko art. 48 ust. 3 uniemożliwił, mimo podobnej konstrukcji, stwierdzenie niekonstytucyjności innych jednostek redakcyjnych tego przepisu. Wyrazem problemów wynikających z obecnie funkcjonującej konstrukcji³ są wniesione do Trybunału Konstytucyjnego pytania prawne⁴. Dalsze prace legislacyjne nad tym przepisem powinny uwzględniać powyższe uwarunkowania.

Projektodawcy cofają się także wstecz w zakresie zarządzania nieruchomościami nie dostrzegając obecnej praktyki wynikającej z ustawy o własności lokali⁵. Odwrócić należy rozumowanie dotyczące realizowania zadań społecznych, oświatowych i kulturalnych – obciążonymi kosztem tej działalności powinni być zainteresowani członkowie spółdzielni, a nie wszyscy jej członkowie (*vide* projektowany art. 5 ust 1 pkt 4). Całkowitym nieporozumieniem jest próba w istocie rzeczy likwidacji odrębnego rozliczania kosztów remontu poszczególnych budynków – brak jest uzasadnienia dla kredytowania jednych członków spółdzielni przez innych przez bliżej nieokreślony czas (*vide* projektowany art. 7 - „*regulamin gospodarki funduszem na remonty (...) może dopuszczać przejściową redystrybucję między nieruchomościami środków tego funduszu*”).

Brak jest także powodów do tworzenia zebrań przedstawicieli (projektowany art. 14).

spółdzielni, należącego do ogółu jej członków (por. sygn. K 5/01). Wynika to stąd, że kwestionowany przepis stanowi nieuzasadnioną ingerencję w przysługujące właścicielowi prawo rozporządzania rzeczą.”

3 *vide* wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. Sąd Najwyższy IV CSK 292/09 - „*Art. 48 ust. 1 u.s.m., przed utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., odnosił się zarówno do odpłatnego, jak i nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię budynku, w którym znajdowały się dawne mieszkania zakładowe. Odmienne były jednakże przestanki nabycia własności lokalu przez najemcę. W wypadku odpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca sponosił zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wnosił wkład budowlany. Jeżeli zaś spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemca sponosił zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz pokrywał koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Obecnie zaś, w związku z utratą mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m., w wypadku nieodpłatnego nabycia budynku przez spółdzielnię najemca jest obowiązany spłacić jedynie zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, odpadła natomiast, ze skutkiem *ex tunc*, podstawa prawna żądania przez spółdzielnię spłaty poniesionych przez nią nakładów.*”

4 P 27/10 Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy - „*czy art. 48 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych jest zgodny z art. 32 i art. 64 Konstytucji RP*”; P 17/10 - sprawa połączona z P 22/10, P 30/10, P 34/10 Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny, Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział I Cywilny, Sąd Okręgowy w Katowicach - „*czy art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy on rozszerzenia najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym, które to mieszkanie spółdzielnia mieszkaniowa nabyła nieodpłatnie od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jest zgodny z art. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji RP*”;

5 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.)

Zdaniem Rady należy utrzymać aktualnie obowiązujący ustawowy zakaz wyboru w skład rady nadzorczej członków spółdzielni będących jej pracownikami (art. 12 projektu odmienny od aktualnie obowiązującego art. 8² ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Pracownicy spółdzielni powinni być ustawowo wykluczeni z pełnienia jakichkolwiek funkcji w organach spółdzielni.

Projektodawca zakłada otrzymywanie subwencji na budowę lokali co nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia (art. 4 ust. 1 projektu). Odnośnie tej problematyki wskazać trzeba, iż brak jest przeszkód dla zawierania umów z gminą o wybudowanie dla niej lokali.

Projekt powtarza znaczną część przepisów w rozdziale 7 z przepisów przejściowych i końcowych aktualnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których aktualnie umieszczenie w projekcie z ich natury jest wadliwe. Rada w tym kontekście ocenia negatywnie m.in. projektowane przepisy dotyczące specjalnego trybu zasiedzenia nieruchomości gruntowej przez spółdzielnie mieszkaniowe (projektowany art. 58 ust. 8).

Konkludując, zważywszy na zakładane ograniczenie przez projekt praw członków spółdzielni należało go zaopiniować negatywnie.