

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury

na interpelację nr 7330

w sprawie prawidłowości gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa w okresie przemian ustrojowych na przykładzie Rybnickiej Spółki Węglowej i Spółdzielni Mieszkaniowej Orłowiec w Rydułtowach oraz oceny stosowania się spółdzielni mieszkaniowych do obowiązujących przepisów

Szanowny Panie Marszałku! Odpowiadając na interpelację panów posłów Adama Gawędy i Grzegorza Tobiszowskiego, nr SPS-023-7330/09, w sprawie prawidłowości gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa w okresie przemian ustrojowych na przykładzie Rybnickiej Spółki Węglowej i Spółdzielni Mieszkaniowej "Orłowiec" w Rydułtowach oraz oceny stosowania się spółdzielni mieszkaniowych do obowiązujących przepisów, uprzejmie przedstawiam w zakresie swojej właściwości następujące stanowisko.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.), obowiązujących w roku 1995, na zasadach określonych tą ustawą mogły również zostać przekazane nieruchomości jednoosobowej spółki Skarbu Państwa powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego.

Przekazywanie nieruchomości do spółdzielni mogło nastąpić wyłącznie na zasadzie dobrowolnej umowy cywilnoprawnej zawartej w formie aktu notarialnego. Mogła to być każda z istniejących spółdzielni mieszkaniowych lub spółdzielnia utworzona specjalnie w celu przejęcia tych nieruchomości.

Tylko niektóre przepisy ww. ustawy dotyczące gmin stosowane były odpowiednio w wypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz spółdzielni. Nie wygasły np. w takim przypadku wierzytelności Skarbu Państwa wskazane w art. 7 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy, a zabezpieczające je hipoteki nie podlegały wykreśleniu z urzędu.

Jeżeli przekazanie miało nastąpić na rzecz spółdzielni, która zobowiązała się przyjąć wszystkich najemców mieszkań w poczet członków i dokonać na ich rzecz przydziału, to wówczas nie była wymagana zgoda organu założycielskiego spółki.

Zgodnie z przewidzianą w Prawie spółdzielczym zasadą dobrowolności członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, najemcy nie byli obowiązani do przystąpienia do spółdzielni w charakterze członków i wyrażenia zgody na przydział mieszkań w celu uzyskania - po uprzedniej wpłacie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości wymaganej postanowieniami umowy i statutu spółdzielni - spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.

Jeżeli zatem najemca nie przystąpił do spółdzielni i nie wpłacił wymaganego wkładu, co skutkowało wydaniem na jego rzecz przydziału mieszkania, to mógł w nim dalej zamieszkiwać na zasadach najmu.

Odnosząc się do kwestii przedstawionych w pytaniach zawartych w interpelacji, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1 i 2. Nie podzielam poglądu o nierównym traktowaniu członków, ani też o ograniczaniu praw najemców do nabycia własności b. mieszkań zakładowych.

Od decyzji najemcy w tej sprawie, wyrażonej przez złożenie pisemnego żądania, zależała możliwość skorzystania przez niego z przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.), która wprowadziła możliwość uzyskania własności mieszkań zarówno przez członków spółdzielni posiadających do nich prawa spółdzielcze, jak i przez najemców zajmujących mieszkania spółdzielcze, które uprzednio były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub

państwowych jednostek organizacyjnych.

Jeżeli bowiem najemca zdecydował się na spełnienie ustawowych i statutowych warunków w celu uzyskania członkostwa oraz spółdzielczego prawa do lokalu, to wówczas do wykupu przez niego mieszkania na własność stosuje się przepisy obowiązujące wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokalu określone w art. 12 ust. 1 oraz 17¹⁴ ust. 1. Jeżeli natomiast pozostał w zajmowanym lokalu na warunkach najmu, to obowiązywały go regulacje określające warunki wykupu przez wszystkich innych najemców zajmujących b. mieszkania zakładowe (art. 48).

Pragnę zauważyć, że obowiązujące od dnia 31 lipca 2007 r. warunki przekształceń własnościowych zawarte w art. 12 ust. 1, 17¹⁴ ust. 1 oraz art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały wprowadzone na mocy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 973).

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08, Trybunał Konstytucyjny (Dz. U. Nr 235 z dnia 30 grudnia 2008 r., poz. 1617) orzekł m.in., iż wskazane wyżej art. 12 ust. 1 i 17¹⁴ ust. 1 w zakresie, w jakim zobowiązują spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie określonych w nich spłat, są niezgodne z Konstytucją RP oraz że tracą one moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw.

Orzeczenia w sprawie zgodności z konstytucją art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaskarżonego przez grupę posłów Trybunał jeszcze nie wydał.

Ad 3. W kwestii stosunku własności spółdzielczej do własności prywatnej uprzejmie informuję, że stanowisko ministra infrastruktury jest tożsame z wyrażonymi w art. 64 Konstytucji RP zasadami, w myśl których każdy ma prawo do własności, która podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej i może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Ad 4. Do badania zgodności z prawem umowy przeniesienia własności nieruchomości lub udziału w jej współwłasności, bez względu na to, czy nastąpiło to pod tytułem darmym, czy odpłatnie, oraz ewentualnego stwierdzenia nieważności takiej umowy właściwy jest wyłącznie sąd. Dotyczy to również umów, na podstawie których przekazywane były nieruchomości, o których mowa wyżej.

Obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości unieważnienia ani też zmiany postanowień żadnych umów notarialnych przez ministra infrastruktury w trybie administracyjnym.

Ad 5. Resort infrastruktury nie posiada uprawnień do żądania od spółdzielni jako samodzielnych osób prawnych przekazywania informacji dotyczących posiadanego przez nie majątku, bez względu na sposób jego nabycia. Stąd też nie posiadamy danych, o których mowa w pytaniu.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że w związku z przywołanym wyrokiem Trybunału kierownictwo resortu infrastruktury na posiedzeniu w dniu 26 stycznia br. poświęciło zasadniczą część obrad poprawie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w obecnej sytuacji.

Kierownictwo zaakceptowało i wyraziło zgodę na udostępnienie na stronie internetowej resortu opinii z dnia 26 stycznia br. w sprawie skutków tego wyroku dla spółdzielni mieszkaniowych. Na posiedzeniu tym omówiono również podstawowe kwestie i wytyczne dla przygotowania projektu zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, mających m.in. na celu uwzględnienie ww. orzeczenia Trybunału. Projekt ten po akceptacji kierownictwa resortu zostanie skierowany do konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych.

Podsekretarz stanu Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 4 lutego 2009 r.