

# NASZ DZIENNIK

Czwartek, 26 lipca 2007, Nr 173 (2886)

## Powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych (część 1)

Wprowadzenie

**Z dniem 31 lipca 2007 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Ustawa ta proponuje faktycznie powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych na obszarze całej Polski.**

Powszechność uwłaszczenia, którą gwarantuje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw oznacza tutaj, że:

- 1) wszyscy członkowie spółdzielni mający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego lub garażu)
  - 2) we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce
- uzyskują z dniem wejścia w życie ustawy realną możliwość nabycia na własność, jeżeli dokonali oni spłaty kosztów budowy przypadających na ich lokal.

Warto przypomnieć, że pierwsza próba regulacji prawnej powszechnego uwłaszczenia została podjęta w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o zasadach realizacji programu powszechnego uwłaszczenia obywateli Rzeczypospolitej Polskiej. Ustawa ta proponowała zarówno uwłaszczenie mieszkaniami spółdzielczymi, jak i zakładowymi z mocy samego prawa jako tzw. uwłaszczenie bezpośrednie. Niestety, ustawa ta nie weszła w polski obieg prawny z uwagi na jej zawetowanie przez prezydenta RP Aleksandra Kwaśniewskiego. Sejm IV kadencji nie zdołał w głosowaniu w dniu 13 października 2000 r. odrzucić weta prezydenta i stąd też powszechnego uwłaszczenia w sensie generalnym nigdy w Polsce nie zrealizowano. Udało się natomiast uchwalić dnia 15 grudnia 2000 r. dwie ustawy, które proponowały uwłaszczenie w odniesieniu do mieszkań spółdzielczych oraz w odniesieniu do mieszkań zakładowych. Są to:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (DzU z 2001 r. nr 4, poz. 27);
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (DzU z 2001 r. nr 4, poz. 24).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych weszła w życie dnia 24 kwietnia 2001 roku. Niestety, jej realizacja została odroczone poprzez stworzenie rozlicznych trudności natury organizacyjnej, psychologicznej i wreszcie prawnej. Apogium tych trudności była nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 19 grudnia 2002 r., która weszła w życie 15 stycznia 2003 roku. Nowelizacja ta skutecznie zatamowała uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzając możliwość ustanawiania ponownie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wprowadzając nowe dodatkowe opłaty za przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności:

- 1) opłacanie wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej mieszkania;
- 2) dodatkowe opłaty za modernizację budynku pomimo comiesięcznych opłat na fundusz remontowy;
- 3) nieudzielanie żadnej bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własności.

Rażącą niekonstytucyjność takich zachowań stwierdził Trybunał Konstytucyjny, wskazując, że przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo własności winno odbywać się na takich samych warunkach ekonomicznych co przekształcenie tego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (patrz orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r.), gdyż brak jest różnicy w kosztach budowy lokalu, do którego członek spółdzielni uzyskałby prawo własności bądź też spółdzielcze własnościowe prawo. Dopiero nowy skład polityczny Sejmu V kadencji i Senatu VI kadencji umożliwił na nowo podjęcie prac nad nowelizacją obowiązujących od 15 stycznia 2003 r. przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych.

Opracowanie to będzie składało się z 13 części merytorycznych o dość zróżnicowanej objętości. Pierwsze dwie części dotyczą nowych zasad uwłaszczeniowych w odniesieniu do członków spółdzielni mających mieszkania lokatorskie. Części 3. i 4. opracowania omawiają zasady uwłaszczenia dla członków spółdzielni mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W części 5. zostały omówione przepisy regulujące uwłaszczenie najemców byłych mieszkań zakładowych, które obecnie są własnością spółdzielni. Z kolei część 6. relacjonuje przepisy dotyczące lokali użytkowych i garaży, zaś część 7. analizuje regulacje odnośnie do nabywania prawa własności nieruchomości gruntowych związanych z uwłaszczeniem lokalami. Część 8. omawia dokonanie w ustawie nowelizującej zmiany w regulacjach prawnych dotyczących procedury uwłaszczeniowej w spółdzielniach, a część 9. mówi o ustanawianiu hipotek na majątku spółdzielni w związku z uwłaszczeniem.

Krótką część 10. informuje o postępowaniu uwłaszczeniowym w sytuacji upadłości spółdzielni bądź jej likwidacji, zaś w części 11. zrelacjonowane są instrumenty prawne gwarantujące, iż uwłaszczenie pod rządami ustawy nowelizującej z 14 czerwca 2006 r. zostanie zrealizowane. W części 12. są omówione ważniejsze przepisy końcowe i przejściowe ustawy nowelizującej, które dotyczą ściśle uwłaszczenia. I wreszcie część 13. odpowiada w miarę szeroko na pytanie: czy przepisy uwłaszczeniowe ustawy nowelizującej są zgodne z Konstytucją RP?

### 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności

Uwłaszczenie mieszkaniem, do którego członek spółdzielni ma spółdzielcze lokatorskie prawo, regulują przepisy art. 12 znowelizowanej ustawy. Jakie warunki winien spełnić członek spółdzielni, żeby został uwłaszczony mieszkaniem, do którego aktualnie ma spółdzielcze lokatorskie prawo?

Złożenie wniosku o uwłaszczenie

Pierwszym krokiem koniecznym zmierzającym do rozpoczęcia przez spółdzielnię procedury uwłaszczenia jest złożenie przez członka spółdzielni do zarządu spółdzielni pisemnego wniosku z żądaniem przeniesienia na niego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Złożenie takiego wniosku przez członka spółdzielni, który chce być uwłaszczony mieszkaniem, jest niezbędne, gdyż ustawa nie przewiduje uwłaszczenia z mocy samego prawa. W dniu złożenia wniosku uwłaszczeniowego członek spółdzielni nabywa prawo roszczenia do uwłaszczenia swoim mieszkaniem.

### Czy istnieje konieczność składania ponownie wniosków?

W związku z koniecznością składania wniosku o uwłaszczenie aktualne są pytania: co z wnioskami złożonymi przez członków spółdzielni przed 31 lipca 2007 roku? Przykładowo, czy jeśli członek spółdzielni złożył stosowny wniosek o uwłaszczenie w 2001 r. lub w 2003 r. i do tej pory nie został uwłaszczony, to czy winien on ponownie złożyć wniosek po wejściu w życie nowych przepisów? I co więcej: jeśli członek spółdzielni złożył wniosek o uwłaszczenie w sytuacji, gdy obowiązywały inne przepisy niż te, które obowiązują od 31 lipca 2007 r., to na jakich warunkach uzyska on uwłaszczenie? Pytania te są bardzo istotne, zaś odpowiedzi na nie wynikają bezpośrednio z przepisów art. 7 ust. 5 ustawy, który mówi, iż: "Zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa w art. 12, art. 15, art. 1714, art. 1715, art. 39, art. 48 oraz art. 481, niezrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, są rozpatrywane na podstawie niniejszej ustawy".

Jak należy interpretować ten przepis? Jeżeli wniosek o uwłaszczenie został złożony przed 31 lipca 2007 r. i nie znalazł swojego finału w podpisanej przez obie strony (a więc wnioskodawcę oraz członka zarządu spółdzielni) umowie cywilnoprawnej w kancelarii notarialnej, to wówczas wniosek ten, począwszy od 31 lipca 2007 r., będzie realizowany według przepisów i na warunkach znowelizowanej ustawy. Składanie nowego wniosku jest z gruntu niepotrzebne.

### Koszty uwłaszczenia

Jakie koszty będzie ponosił członek spółdzielni przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania w prawo odrębnej własności?

Koszty te należy podzielić na trzy części:

- 1) koszty należne do wpłaty na konto spółdzielni mieszkaniowej stanowiące finansowy warunek przystąpienia przez zarząd spółdzielni do aktu notarialnego, w którym spółdzielnia przenosi na członka spółdzielni swoje dotychczasowe prawo do tego lokalu mieszkalnego;
- 2) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności;
- 3) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

### Wpłaty na rzecz spółdzielni

Pierwszy z tych składników kosztowych, który należny jest do wpłaty na konto spółdzielni, zawiera trzy następujące pozycje (patrz art. 12 ust. 1 pkt 1-3):

- 1) spłata przypadającej na dany lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
- 2) spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal mieszkalny, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłata zadłużenia z tytułu opłat w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (czyli tzw. opłaty miesięczne).

### Jak rozumieć poszczególne pozycje kosztowe?

Pierwsza z tych pozycji jest oczywista. Chodzi o pokrycie przez członka spółdzielni całkowitego kosztu budowy, który przypada na jego lokal mieszkalny. Rozumie się przez to również ewentualną spłatę kredytu, jeśli kredyt taki został zaciągnięty. O ile członek spółdzielni rozliczył się już ze spółdzielnią z tego tytułu, to żadnych kosztów w tym punkcie już dodatkowo nie będzie ponosił z tytułu uwłaszczenia.

Drugi tytuł wpłaty do spółdzielni dotyczy nominalnej kwoty umorzonego kredytu, która przypadłaby na dane mieszkanie, o ile faktycznie spółdzielnia z takiego umorzenia części kredytu skorzystała w okresie PRL. Przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić budżetowi państwa kwotę nominalną umorzonego kredytu. Ustawodawca przewiduje więc jako jeden z warunków uwłaszczenia konieczność spłaty przez członka spółdzielni odpowiedniej kwoty nominalnej na konto spółdzielni, przypadającej na jego lokal mieszkalny. Będzie to kwota rzędu kilkudziesięciu lub nawet kilkunastu złotych. Członkowie spółdzielni, znając rozliczenie kosztów budowy ze spółdzielni, wiedzą, jakie są kwoty realne umorzenia kredytowego lub dotacji, z których skorzystała spółdzielnia. Nominalną kwotę łatwo jest wówczas wyznaczyć, odcinając na lewą stronę, idąc od przecinka w kwocie realnej. Tę kwotę należy właśnie wpłacić do spółdzielni jako warunek uwłaszczenia wymagany przez znowelizowane przepisy ustawy w art. 12 ust. 1 pkt 2. Artykuł 461 ustawy stanowi, iż wpływy, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeznaczają się na spłatę, podlegającą odprowadzeniu do budżetu państwa, umorzonej części kredytu obciążającej lokal, który jest przedmiotem uwłaszczenia na rzecz osoby fizycznej - członka spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa winna te kwoty, realizując uwłaszczenie swoich członków, wpłacić do budżetu państwa, co przewidują kolejne ustawy budżetowe, począwszy od 2002 r., przewidując przychody z tego tytułu od spółdzielni. Wpłacając je, spółdzielnia kończy w ten sposób rozliczenie z budżetem państwa kwoty umorzonego kredytu zgodnie z ustawą budżetową oraz przepisami prawa bankowego. W części 18. budżetu państwa (budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa) w dziale 700. (gospodarka mieszkaniowa) na 2007 r. zaplanowano przychody z tego tytułu

(zwrot nominalnych kwot umorzeń kredytowych w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo własności) na kwotę 35 mln złotych.

Trzecia pozycja kosztów uwłaszczenia (określona w art. 12 ust. 1 pkt 3) jest bardzo oczywista. Chodzi o spłatę przez uwłaszczającego się członka spółdzielni ewentualnych zaległości w zakresie comiesięcznych opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, których częścią jest uwłaszczone mieszkanie (m.in. opłaty za wodę, wywóz śmieci, światło na ulicach itp.). Jeśli członek spółdzielni jest na bieżąco z opłatami, to oczywiście nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów związanych z tym punktem.

#### Opłata notarialna

Ustawodawca zmniejszył wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy cywilnoprawnej do 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę. W 2007 r. będzie to więc kwota 234 zł = 36 zł x 1/4 plus 22-procentowy podatek VAT od tej kwoty, czyli 51,48 zł. Łącznie więc opłata notarialna w 2007 r. wyniesie 285,48 zł. Należy się również liczyć z opłatą za każdą kopię sporządzanego przez notariusza aktu notarialnego w kwocie 10-20 zł od kopii. Licząc po droższej stawce za 4 kopie, będzie to kwota 80 złotych.

#### Opłata sądowa

Podstawą prawną opłat sądowych dotyczących wpisu do księgi wieczystej treści aktu notarialnego stwierdzającego przekazanie przez spółdzielnię swojemu członkowi prawa własności lokalu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulują przepisy art. 42 i art. 44 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z treści tych przepisów wynika, iż opłaty te dotyczą dwóch czynności prawnych:

- 1) założenia księgi wieczystej z uwagi na wyodrębnioną nieruchomość lokalową wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym gruntowej - opłata stała wynosi 60 zł;
- 2) opłata stała od wniosku o wpis do księgi wieczystej prawa własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym gruntowej, w przypadku uwłaszczenia lokalu mieszkalnego w lokalu spółdzielczym - opłata ta wynosi 200 złotych.

Tak więc łącznie opłaty sądowe - wieczystoksięgowe - będą wynosiły 260 złotych. Opłaty te można uiścić w kancelarii notarialnej, łącznie z opłatami pobieranymi przez notariusza, który zwykle oferuje załatwienie spraw wieczystoksięgowych w sądzie w ramach wykonywanych przez siebie usług notarialnych. Tego rodzaju oferta jest dogodna dla członków spółdzielni.

Łącznie opłaty notarialne oraz opłaty sądowe będą wynosiły około 625 złotych.

#### Uzasadnienie wprowadzonych zmian dotyczące mieszkań lokatorskich

Jakie jest uzasadnienie dla najbardziej istotnych zmian w przepisach dotyczących warunków finansowych uwłaszczenia dla członków spółdzielni posiadających mieszkanie lokatorskie?

Istnieją dwie podstawowe przesłanki uzasadniające dokonanie zmiany w przepisach uwłaszczeniowych. Obie te przesłanki opierają się zresztą na przyjęciu tej samej zasady rozliczenia całkowitego kosztów budowy lokalu mieszkalnego.

Pierwsza z tych przesłanek ma swoje źródło w trzykrotnych orzeczeniach i uzasadnieniach Trybunału Konstytucyjnego w sprawie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Są to kolejne orzeczenia:

- 1) z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01, OTK ZU nr 4/2001, poz. 87);
- 2) z dnia 10 kwietnia 2005 r. (sygn. K 42/02; sentencja ogłoszona w DzU z 28 kwietnia 2005 r. nr 72, poz. 643;

- 3) z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt K 51/05; sentencja ogłoszona w DzU z 2006 r. nr 165, poz. 1180).

W każdym z tych orzeczeń Trybunał wskazał, iż narzucanie przez ustawodawcę sztywnych norm przekształcenia lokatorskiego prawa w prawo własności (np. za 3 proc. bądź za 50 proc. wartości rynkowej) - jak zapisano w różnych wersjach ustawy - jest niezgodne z Konstytucją RP. Należy jednak zwrócić uwagę, że w każdym z tych przypadków uznanych za niekonstytucyjne było oparcie sztywnych norm przekształceniowych na zasadzie wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Podstawą ustalenia sztywnego procentu jest tutaj wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu mieszkalnego. Wniosek w tej sytuacji jest jeden: należy odstąpić od zasady ustalania wartości rynkowej w przekształceniach własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Drugi powód, dla którego należy odstąpić od zasady ustalania wartości rynkowej, dotyczy samej istoty przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada ustalania wartości rynkowej mieszkań byłaby uzasadniona, gdyby sprzedawano lokale mieszkalne osobom spoza spółdzielni. Tymczasem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje przekształcenia własnościowe wewnątrz samej spółdzielni: pomiędzy członkami spółdzielni władającymi faktycznie lokalami mieszkalnymi, w stosunku do których został już rozliczony (bądź jeszcze nie) całkowity koszt budowy, a zarządem spółdzielni sprawującym w imieniu wszystkich członków spółdzielni rolę właściciela kolektywnego majątku, którym jest mienie całej spółdzielni. W tym jednak przekształceniu własnościowym mającym charakter wewnątrzspółdzielczy operowanie zasadą wartości rynkowej mieszkań jest co najmniej nieporozumieniem. Bardziej właściwą zasadą, która powinna mieć tutaj zastosowanie, jest rozliczenie się spółdzielni ze swoimi członkami w kwestii pokrycia przez nich całkowitych kosztów budowy domów spółdzielczych (bądź zadań inwestycyjnych spółdzielni) przypadających na poszczególne lokale, które będą przedmiotem uwłaszczenia.

Zasadę rozliczania całkowitego kosztu budowy brał również pod uwagę Trybunał Konstytucyjny w swoim orzeczeniu z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02), w którego uzasadnieniu czytamy m.in., iż brak jest ekonomicznej różnicy, jeśli chodzi o koszt budowy w uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania a prawa odrębnej własności tego

mieszkania.

Wychodząc z takich właśnie przesłanek, ustawodawca wyeliminował z przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych zasadę wyceny wartości rynkowej jako generującą potencjalnie sprzeczność z Konstytucją, a dodajmy również jako niezgodną z zasadą ekonomiki kosztów budowy oraz jako pogwałcającą zasadę zdrowego rozsądku w relacjach wewnątrzspółdzielczych (skoro członek spółdzielni pokrył całkowicie koszty budowy przypadające na jego lokal mieszkalny, to jakie koszty ma on jeszcze ponosić przy obowiązującej zasadzie - podkreślonej przez Trybunał Konstytucyjny - iż spółdzielnia nie może się wzbogacać kosztem swoich członków?).

## 2. Prawo do mieszkania lokatorskiego dla współmałżonka i innych osób bliskich a prawo do uwłaszczenia

Ustawodawca określił w art. 2 ust. 3, iż osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

### Ustanie małżeństwa a uwłaszczenie mieszkaniem lokatorskim

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Przysługuje mu wówczas prawo roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, tzn. spółdzielnia musi go przyjąć na swojego członka (patrz art. 13 ust. 1).

Gdyby jednak małżonkowie nie dokonali wymaganych czynności wynikających z konieczności uregulowania swojego prawa do lokalu spółdzielczego po ustaniu ich małżeństwa, to spółdzielnia wyznaczy im dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (patrz art. 13 ust. 2). Dokonanie czynności zmierzających do wyjaśnienia prawa do lokalu oraz członkostwo spółdzielni stanowią warunek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności.

### Śmierć jednego z członków a uwłaszczenie lokatorskim mieszkaniem

Jeśli obojgu małżonkom przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, to z chwilą śmierci jednego z nich prawo to przypada drugiemu. O ile małżonek ten nie jest członkiem spółdzielni, powinien on w terminie jednego roku od dnia śmierci małżonka złożyć deklarację członkowską. Spółdzielnia jest obowiązana przyjąć go w poczet członków spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni jest i w tej sytuacji warunkiem koniecznym starań o uwłaszczenie. Tylko członek spółdzielni ma prawo złożyć wniosek z żądaniem uwłaszczenia mieszkaniem lokatorskim.

### Roszczenie o uwłaszczenie osoby bliskiej w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa w następstwie niedokonania czynności wymaganych w sytuacji ustania małżeństwa bądź śmierci jednego z małżonków roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim (patrz art. 15 ust. 1 i 2). Do zachowania tych roszczeń konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, komu będzie przysługiwało prawo do mieszkania.

Dopiero nabycie przez osobę bliską członkostwa spółdzielni oraz nabycie lokatorskiego prawa do mieszkania pozwala na złożenie przez nią wniosku o uwłaszczenie na warunkach określonych w art. 12 ustawy.

### Śmierć członka spółdzielni, który złożył wniosek o uwłaszczenie

Przepisy art. 481 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówią o sytuacji następstw prawnych po śmierci członka spółdzielni, który mając prawo lokatorskie do mieszkania bądź własnościowe do lokalu, wystąpił za swojego życia o przyniesienie na siebie prawa własności lokalu. W tej sytuacji, jeśli brak jest uprawnionych osób zamieszkujących wraz ze zmarłym członkiem spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek uwłaszczeniowy już został złożony w dniu pierwszego wystąpienia o uwłaszczenie przez członka spółdzielni jeszcze za jego życia (art. 481 ust. 1 i 2). Przepisy te mają również zastosowanie do zmarłych najemców lokali spółdzielczych, którzy jeszcze za życia złożyli wniosek uwłaszczeniowy w trybie art. 39 lub art. 48. Wówczas ich spadkobiercy nabywają prawo roszczenia o uwłaszczenie lokalem (art. 481 ust. 3).

**Adam Biela, prof. KUL,** senator RP VI kadencji

W jutrzejszym numerze "Naszego Dziennika" zostaną omówione zasady uwłaszczenia dla członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

# NASZ DZIENNIK

Piątek, 27 lipca 2007, Nr 174 (2887)

## Powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych (część 2)

Z dniem 31 lipca 2007 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Ustawa ta proponuje faktycznie powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych na obszarze całej Polski. Dziś zamieszczamy drugą część komentarza senatora Adama Bieli, dotyczącą uwłaszczenia członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### **3. Spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania a prawo odrębnej własności**

*Od 31 lipca 2007 r. (tj. dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej) spółdzielnia nie może już ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej przekształcone tylko i wyłącznie w prawo odrębnej własności. Jedynym wyjątkiem od tej reguły jest sytuacja, w której spółdzielnia nie ma jeszcze prawa własności lub nawet prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała swoje budynki mieszkalne. Tylko w tych sytuacjach spółdzielnia do dnia 31 grudnia 2010 r. może jeszcze dokonywać przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo na takich samych warunkach, w jakich dokonywane jest przekształcenie tego prawa w prawo własności. Faktycznie w tych sytuacjach spółdzielnia nie może ustanawiać prawa odrębnej własności, z którym musi być związane prawo do ziemi. Jeśli zaś spółdzielnia nie ma żadnego prawa do ziemi, to wówczas uwłaszczenie mieszkaniem jest niemożliwe. Ustawodawca traktuje tę sprawę jako przejściową (regulują ją przepisy art. 7 ust. 1 zamieszczone w części tzw. przepisów przejściowych), stąd też określił granicę 31 grudnia 2010 r. jako ostateczną możliwość przekształcania i tylko w wyjątkowych wypadkach prawa lokatorskiego w prawo spółdzielcze własnościowe.*

#### Zakaz ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

*Ustawodawca nie tylko zniósł możliwość przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z dniem 31 lipca 2007 r., lecz zakazał również ustanowienia takiego prawa dla nowo budowanych mieszkań. Stąd też przepis art. 7 ust. 3 ustawy nowelizującej postanawia, że z dniem 31 lipca 2007 r. umowa zawarta na budowę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się umową o budowę lokalu, do którego członek spółdzielni ma prawo własności. I również z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się z mocy ustawy ekspektatywą prawa odrębnej własności tego lokalu (patrz art. 7 ust. 4). Warto zreferować kilka kwestii zawartych w uzasadnieniu Trybunału Konstytucyjnego do orzeczenia z dnia 20 kwietnia 2005 r. pt. "Większość kwestionowanych przez wnioskodawców przepisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu".*

*Otóż wbrew sugestii płynącej z nazwy nadanej temu prawu w 1982 r. - jak wskazuje Trybunał - "(...) nie było ono odmianą prawa własności, ale prawem rzeczowym ograniczonym (...). Jako prawo rzeczowe ograniczone jest ono prawem na rzeczy cudzej - na nieruchomości będącej własnością spółdzielni, przy czym wykonywanie tego prawa jest ograniczone do oznaczonego lokalu oraz tych części nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców. Prawa rzeczowe ograniczone mieszczą się w kategorii 'praw majątkowych', a zatem zgodnie z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji są objęte ochroną, ale ich ochrona jest uregulowana w sposób nieco odmienny niż ta, którą Konstytucja gwarantuje własność. Wyrazem tego jest obowiązywanie takich przepisów Konstytucji, które odnoszą się tylko do własności, a nie do innych praw majątkowych (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3)".*

*Do tych wyjaśnień Trybunału należy jeszcze dodać jedną konsekwencję zacierania różnicy pomiędzy "prawem własności lokalu mieszkalnego" (zwanym również "prawem odrębnej własności"), które oznacza pełną własność mieszkania, a ograniczonym prawem rzeczowym do tego mieszkania nazywanym w Polsce od 1982 r. - "spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu". Konsekwencja ta dotyczy skutków prawno-ekonomicznych upadłości lub likwidacji spółdzielni. Otóż w przypadku upadłości lub likwidacji spółdzielni wszystkie spółdzielcze mieszkania*

(lokatorskie oraz własnościowe) stają się z mocy samego prawa składnikami masy upadłościowej wraz ze wszystkimi bardzo przykrymi dla członków spółdzielni konsekwencjami ekonomicznymi. Natomiast gdy członek spółdzielni jest właścicielem mieszkania (ma prawo odrębnej własności), to wówczas z mocy prawa jego mieszkanie jest wyłączone z masy upadłościowej spółdzielni, zaś konsekwencją ekonomiczną w tej sytuacji jest dla członka zapłata, w postępowaniu upadłościowym bądź likwidacyjnym spółdzielni, tylko jednorazowej kwoty udziału członkowskiego (np. 500 lub 600 zł - w zależności od postanowień statutu spółdzielni). Nie oznacza to jednak ruiny majątkowej jak w przypadku, gdy mieszkanie staje się częścią masy upadłościowej spółdzielni. Twórcom PRL-owskiej nazwy dla substytutu prawa własności mieszkania w spółdzielniach mieszkaniowych pogratulować trzeba jednego: nieprawdopodobnie wysokiej skuteczności w zacieraniu semantycznej różnicy pomiędzy pojęciem własności lokalu a "paliatywem własności lokalu" (wyrażenia takiego użył dosłownie Trybunał w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 20 kwietnia 2005 r.). Wprowadzone w 1982 r. zakłamanie po raz pierwszy usiłowano wyeliminować z obiegu prawnego z dniem 24 kwietnia 2001 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Niestety odkłamywanie prawdy o znaczącej różnicy pomiędzy "prawem własności lokalu" a "spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego" nie trwało zbyt długo, bo tylko do dnia 14 stycznia 2003 r., gdyż z dniem 15 stycznia 2003 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, które wprowadzały na nowo możliwość ustanawiania przez spółdzielnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Co więcej, ustawa nowelizująca z 19 grudnia 2002 r. wprowadziła przepisy (art. 111 ust. 4), które w konsekwencji spowodowały lawinowe przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo na warunkach bonifikaty, podczas gdy takiej możliwości ustawodawca IV kadencji Sejmu i V kadencji Senatu (gdzie przewagę miał SLD) nie zapewnił przy przekształcaniu prawa lokatorskiego we własność (w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego).

#### Warunki uwłaszczenia mieszkaniem własnościowymi

Członek spółdzielni winien złożyć wniosek do zarządu spółdzielni z żądaniem przeniesienia prawa odrębnej własności. Bez złożenia takiego wniosku spółdzielnia nie uwłaszczy go mieszkaniem, niezależnie od tego, czy członek ten ma do tego mieszkania spółdzielcze lokatorskie prawo, czy też spółdzielcze własnościowe prawo. Jeśli wniosek w sprawie uwłaszczenia mieszkaniem własnościowym został złożony przez członka spółdzielni w okresie od 2001 r. do 30 lipca 2007 r., to nie ma żadnej potrzeby składania wniosku ponownie. Wniosek ten będzie rozpatrywany według zasad ustalonych w przepisach znowelizowanych, które weszły w życie z dniem 31 lipca 2007 roku.

#### Koszty finansowe przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności lokalu

Ustawodawca przewiduje spełnienie tylko dwóch warunków finansowych:

1) rozliczenie się ze spółdzielnią całkowicie z kosztów budowy przypadających na dany lokal mieszkalny;

2) spłatę ewentualnego zadłużenia z tytułu comiesięcznych opłat eksploatacyjno-remontowych. Rzadkie są przypadki, żeby członkowie spółdzielni mający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieli jakieś zaległości wynikające z rozliczenia całkowitego kosztów budowy bądź z tytułu comiesięcznych opłat eksploatacyjno-remontowych.

Innych pozycji kosztowych wobec członków spółdzielni ustawodawca w aktualnych przepisach nie przewiduje. Tak więc członek spółdzielni mający spółdzielcze własnościowe prawo od 31 lipca 2007 r. nie będzie ponosił ani kosztów modernizacji budynku (ocieplenie budynku), ani też spłaty ewentualnych kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na ten cel. Ten ostatni warunek finansowy uwłaszczenia Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją. Ustawodawca wyszedł przy tym z założenia, że skoro członek spółdzielni wnosi co miesiąc (od 1 stycznia 2001 r.) wkład na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez spółdzielnię, to środki te winne być racjonalnie wykorzystane na remont bez konieczności dodatkowych opłat z tego tytułu przy uwłaszczeniu. Tak więc praktycznie członek spółdzielni mający mieszkanie własnościowe będzie ponosił tylko koszty opłaty w kancelarii notarialnej - 285,48 zł (wynagrodzenie notariusza wraz z 22-procentowym podatkiem VAT), koszt kopii aktu notarialnego (około 10-20 zł od jednej kopii) oraz koszty opłaty sądowej z tytułu założenia księgi wieczystej (60 zł) i wpisu do niej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej (200 zł). Łączna opłata będzie zawierać się w kwocie 550-600 złotych.

Koniec ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielniach od 31 lipca 2007 r.

Wydając ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawodawca uznał za zbędne dalsze istnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawa rzeczowego ograniczonego, spełniającego taką samą funkcję jak prawo własności lokalu. Jednocześnie wykluczył, i to ze skutkiem natychmiastowym, możliwość jego ustanowienia, za wyjątkiem okresu przejściowego ograniczonego do sytuacji, gdy spółdzielnia nie może faktycznie dokonać uwłaszczenia ze względu na to, iż nie nabyła prawa do ziemi, na której zbudowane są jej budynki. Ustawodawca utrzymał istnienie ustanowionych wcześniej tego typu praw. Stworzona została natomiast prosta droga uwłaszczenia mieszkaniem spółdzielczymi własnościowymi. Wymaga ona tylko złożenia wniosku przez samego zainteresowanego uwłaszczeniem i uiszczenia opłaty w kwocie około 550-600 zł łącznie za sporządzenie aktu notarialnego oraz opłaty sądowej za wpis do księgi wieczystej treści aktu własności mieszkania.

#### **4. Uwłaszczenie z mocy prawa dla członków spółdzielni, którzy z mocy prawa zostali wywłaszczeni w 1961 r.**

Mało znanym faktem prawnym jest, że z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (DzU nr 12, poz. 61 z późn. zm.) wszyscy członkowie spółdzielni mający od okresu międzywojennego lub po wojnie ustanowione prawo własności mieszkania w budynku spółdzielczym z mocy prawa utracili to prawo, czyli zostali wywłaszczeni. Że taki właśnie fakt miał miejsce, nie tak łatwo odczytać z treści tej ustawy. Nigdzie bowiem w jej tekście nie użyto sformułowania, że członkowie "zostali wywłaszczeni" ani też, że "utracili swoją własność", ani nawet, że ich "prawo własności zostało przekształcone w ograniczone prawo do mieszkania". Wielu prawników, czytając tekst tej ustawy, nie znalazło w nim żadnego śladu o wywłaszczeniu członków spółdzielni.

Na jakiej podstawie można więc sądzić, że członkowie spółdzielni zostali z mocy prawa pozbawieni prawa własności na mocy ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku? Najpierw należy bardzo uważnie przeczytać przepisy końcowe tej ustawy, gdzie można m.in. wyczytać, iż straciła moc z dniem wejścia w życie ustawy z 17 lutego 1961 r. ustawa z dnia 29 października 1920 r.) o spółdzielniach (DzU z 1950 r., nr 25, poz. 232, której istotnym elementem było rozporządzenie prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (DzU z 1934 r., nr 94, poz. 848 z późn. zm.), utraciła moc. Na mocy tych aktów prawnych do 1961 r. członkowie spółdzielni mieszkaniowych mieli prawo własności mieszkania, jeśli pokryli całkowicie koszty jego budowy. Od 1961 r. ustawa z 29 października 1920 r. o spółdzielniach została zastąpiona ustawą z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, gdzie członek spółdzielni z mocą wejścia tej ostatniej tracił faktycznie prawo własności mieszkania, zaś na to miejsce uzyskiwał ograniczone prawo do tego mieszkania. Ustawodawca w 1961 r. nie zaproponował żadnej nazwy ograniczonemu prawu rzeczowemu do mieszkania (patrz: Dział III. Przepisy budownictwa mieszkaniowego ustawy z dnia 17 lutego 1961 r.). Na manipulację semantyczną było jeszcze za wcześnie. Na to dopiero ustawodawca PRL-owski zdecydował się w przepisach prawa spółdzielczego z 1982 r., wprowadzając nazwę "spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu". Interpretacja ta zgodna jest ze stanowiskiem zajęтым przez Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do orzeczenia z dnia 20 kwietnia 2005 r. (patrz cz. III, pkt 2). Wzięły ją również pod uwagę Sejm i Senat, wprowadzając do ustawy nowelizującej art. 5 dotyczący właśnie członków spółdzielni uwłaszczonych na mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku.

Ustęp 1. tego artykułu stanowi, że jeśli członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu albo jego poprzednik prawny był właścicielem tego lokalu i prawo własności z mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach zostało przekształcone w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu, to z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (z 14 czerwca 2007 r.), tj. z dniem 31 lipca 2007 r., przysługuje mu roszczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie na niego przez spółdzielnię prawa własności tego lokalu lub garażu bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych na tym lokalu bądź nieruchomości gruntowej z nimi związanej. Tak więc członek spółdzielni uzyskuje prawo roszczenia o uwłaszczenie z mocy samego prawa. Roszczenie to jest podstawą do wystąpienia przez osobę zainteresowaną z odpowiednim wnioskiem do zarządu spółdzielni (patrz art. 5, ust. 2).

O ile uprawniony członek spółdzielni złożył już wcześniej wniosek o uwłaszczenie - przed 31 lipca 2007 r., to ustawodawca uważa ten wniosek za złożony w trybie przepisów ustawy obowiązujących od dnia 31 lipca 2007 roku. Nie musi on już w związku z tym składać żadnego innego wniosku

(patrz art. 5, ust. 3). W tej sytuacji nie ma też żadnej potrzeby sporządzania aktu notarialnego, w którym spółdzielnia przenosiłaby na członka spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego użytkowego lub garażu. Członek spółdzielni uzyskał bowiem z mocy samego prawa odrębną własność swojego mieszkania, która została mu odebrana również z mocy samego prawa w 1961 roku. Spółdzielnia powiadamia więc tylko członka spółdzielni o zaistniałej sytuacji prawnej i przekazuje pismo w tej sprawie do wydziału ksiąg wieczystych właściwego miejscowo dla swojej siedziby sądu rejonowego w celu założenia odpowiedniej księgi wieczystej i wpisu do niej prawa własności lokalu. Koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa (patrz art. 5, ust. 4). Członek spółdzielni winien się jednak zainteresować swoją sprawą i zasięgać w spółdzielni informacji, czy zostały już podjęte przez zarząd odpowiednie czynności określone w art. 5 ustawy.

Jakich członków spółdzielni ta sytuacja dotyczy? Otóż tylko tych, którzy spełniają łącznie dwa następujące warunki:

- 1) aktualnie posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach posiadali prawo własności lokalu w budynku spółdzielczym i wraz z wejściem w życie tej ustawy utracili to prawo, uzyskując z mocy prawa ograniczone prawo rzeczowe do mieszkania, które od 1982 r. w prawie spółdzielczym zaczęto nazywać spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

**Adam Biela**

profesor KUL, senator RP VI kadencji

W jutrzejszym "Naszym Dzienniku" zostanie omówiona problematyka dotycząca: uwłaszczenia mieszkaniami zakładowymi oraz lokalami użytkowymi i garażami, nabywania prawa własności nieruchomości gruntowych związanych z uwłaszczeniem lokalami, nowelizacji przepisów dotyczących procedury uwłaszczeniowej w spółdzielniach oraz ustanawiania hipotek na majątku spółdzielni w związku z uwłaszczeniem.

[www.naszdziennik.pl](http://www.naszdziennik.pl)

## NASZ DZIENNIK

Sobota-Niedziela, 28-29 lipca 2007, Nr 175 (2888)

### Powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych (część 3)

Wchodząca w życie z dniem 31 lipca 2007 r. ustawa z 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw stwarza długo oczekiwaną możliwość wprowadzenia uwłaszczenia w spółdzielniach mieszkaniowych na obszarze całej Polski. Dziś zamieszczamy trzecią część komentarza senatora Adama Biela dotyczącą uwłaszczenia mieszkaniami zakładowymi, lokalami użytkowymi i garażami, nabywania prawa własności nieruchomości gruntowych związanych z uwłaszczeniem lokalami, nowelizacji przepisów odnoszących się do procedury uwłaszczeniowej w spółdzielniach oraz ustanawiania hipotek na majątku spółdzielni w związku z uwłaszczeniem.

#### **5. Uwłaszczenie najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które były uprzednio mieszkaniami zakładowymi**

W okresie polskiej transformacji ustrojowej wiele zakładów pracy przekazało budynki swoich mieszkań zakładowych spółdzielniom mieszkaniowym na bardzo zróżnicowanych warunkach: niektóre przekazano nieodpłatnie, a niektóre za uzgodnioną odpłatnością (zwykle niewielką). Po przejęciu tych mieszkań niektóre spółdzielnie przyjęły najemców tych mieszkań w poczet swoich członków. Ta grupa byłych najemców mieszkań zakładowych, a obecnie członków spółdzielni, może zostać uwłaszczona na takich samych warunkach, jak inni członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu.

Problemem jest jednak to, że nie wszyscy najemcy stali się członkami spółdzielni, najczęściej ze względu na opory samej spółdzielni. Trzeba w tym miejscu wyraźnie przypomnieć, że najemcy ci ponieśli wcześniej koszt budowy swoich mieszkań zakładowych poprzez:

- mniejsze pobory miesięczne, gdzie jako pracownicy przedsiębiorstwa państwowego przeznaczali część tych poborów na konto funduszu socjalno-mieszkaniowego, z którego środków wybudowano mieszkania zakładowe;

- prace społeczne przy budowie swoich mieszkań zakładowych, które wykonywali w celu przyspieszenia ich budowy;
- wpłatę kaucji mieszkaniowej przez każdego najemcę przed wprowadzeniem się do mieszkania (kaucja ta zwykle była pobierana w wysokości wielokrotności sześciu pensji średniego wynagrodzenia krajowego).

Biorąc te racje pod uwagę, ustawodawca ustalił w ustawie nowelizującej nowe brzmienie przepisów art. 48 regulujących uwłaszczenie najemców byłych mieszkań zakładowych, które aktualnie znajdują się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej jako jej własność. Tak więc ust. 1 tego artykułu stanowi, iż na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był najemcą mieszkania zakładowego (przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej), spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu. Najemca przed zawarciem z nim tej umowy winien:

- dokonać spłaty zadłużenia wynikającego z umowy najmu lokalu;
- wpłacić wkład budowlany określony przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie (patrz: art. 48 ust. 1). Roszczenie o uwłaszczenie przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy (patrz: art. 48 ust. 2). O ile spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, wówczas najemca żądający uwłaszczenia zobowiązany jest do pokrycia tylko kosztów nakładów koniecznych, dokonanych przez spółdzielnię w celu utrzymania budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem uwłaszczenia na rzecz jego najemcy. W tej sytuacji spółdzielnia winna przedstawić najemcy koszty nakładów, które zostały przez nią poniesione na rzecz budynku, w którym jest ten lokal. Koszty te winny dotyczyć nakładów koniecznych w tym budynku, najemca zaś obowiązany jest koszty przypadające na jego mieszkanie pokryć przed podpisaniem z nim przez spółdzielnię umowy uwłaszczeniowej w postaci aktu notarialnego (patrz: art. 48 ust. 3).

Ustawodawca postanowił również, iż kaucja mieszkaniowa wpłacona przez najemców przed wprowadzeniem się do swoich mieszkań zakładowych (przed przejęciem tych mieszkań przez spółdzielnię) podlega zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych, do których uiszczenia najemca jest przed uwłaszczeniem obowiązany (patrz: art. 48 ust. 4). Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu (patrz: art. 48 ust. 5).

Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia przez spółdzielnię na najemcę byłego mieszkania zakładowego wynoszą w 2007 r.: 234 zł (= 936 zł - minimalne wynagrodzenie miesięczne w 2007 r. x 1/4) plus 22 proc. VAT od tej kwoty, czyli 51,48 zł. Tak więc łącznie opłata ta wynosi 285,48 zł. Do tego należy również doliczyć opłatę za kopię każdego aktu notarialnego. Notariusz wydaje standardowo cztery kopie tego dokumentu (koszt 1 kopii waha się w granicach 10-20 zł).

Koszty opłat sądowych z tytułu założenia księgi wieczystej i wpisu do niej treści aktu notarialnego dla nowego właściciela mieszkania wynoszą łącznie 260 złotych.

## **6. Uwłaszczenie garażami oraz lokalami użytkowymi będącymi własnością spółdzielni**

Przepisy art. 1714 dotyczące osób będących lub niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przewidują, że osoby te mogą również zostać uwłaszczone na warunkach określonych w tych przepisach, w przypadku, gdy przysługuje im własnościowe prawo do lokalu innego niż lokal mieszkalny. Może to być lokal użytkowy lub garaż mieszczący się architektonicznie w budynku mieszkalnym spółdzielni bądź też będący garażem wolnostojącym.

Ustawa przewiduje również uwłaszczenie lokalami użytkowymi oraz garażami będącymi własnością spółdzielni. Artykuł 39 ust. 1 ustala, iż prawo do uwłaszczenia ma najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Najemca ten może być członkiem spółdzielni bądź nie. Warunkiem istotnym prawa do uwłaszczenia jest udokumentowanie przez najemcę, iż poniósł on, bądź jego poprzednicy prawni, w pełni koszty budowy lokalu.

Na pisemny wniosek uprawnionego najemcy spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu użytkowego bądź garażu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi najemca, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia

własności lokalu. Koszty te są takie same jak w przypadku uwłaszczenia lokalami mieszkalnymi: koszty notarialne łącznie z kosztami sądowymi w 2007 r. wynoszą około 500-600 złotych. Przepisy uwłaszczeniowe mają również zastosowanie do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących. W przypadku garaży wielostanowiskowych spółdzielnia przenosi na osobę uprawnioną ułamek udziału we współwłasności tego garażu (zgodnie z przepisami art. 1715 oraz art. 1719).

## **7. Uwłaszczenie lokalami a prawo własności nieruchomości gruntowej**

Spółdzielnia może dokonać uwłaszczenia lokalami spółdzielni tylko wówczas, gdy posiada prawo własności bądź użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek spółdzielni, w którym ma być dokonane uwłaszczenie lokalami.

Niektóre spółdzielnie, pomimo obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 24 kwietnia 2001 r., niestety nie spełniły ciągle jeszcze tego koniecznego warunku, co paraliżuje proces uwłaszczeniowy w spółdzielniach.

Dlatego też ustawodawca, znając te bariery, postanowił w istotny sposób pomóc spółdzielniom oraz ich członkom w nabyciu własności nieruchomości gruntowych. Służą temu wprowadzone ustawą nowelizującą przepisy art. 35 ust. 41 oraz ust. 42. Pierwszy z tych ustępów stwierdza, że spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany pomimo podjętych starań o jego ustalenie, a przed tym dniem (tj. przed 5 grudnia 1990 r.) na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa ona z mocy prawa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Rolą sądu jest w tej sytuacji tylko stwierdzić nabycie prawa własności z mocy ustawy, a więc bez sprawdzenia przepisów obowiązujących w zwykłych procedurach zasiedzeniowych. Orzeczenie sądu w tej sprawie jest podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości spółdzielni. Drugi z wprowadzonych ustawą nowelizującą ustępów (czyli art. 35 ust. 42) wymaga z kolei od zarządu spółdzielni wystąpienia do sądu z wnioskiem o wydanie orzeczenia o zasiedzeniu nieruchomości gruntowej z mocy ustawy w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku nawet przez jedną osobę uprawnioną. Jest przy tym oczywiste, że zarząd każdej spółdzielni może taki wniosek złożyć z własnej inicjatywy zaraz po wejściu w życie ustawy, czyli już 31 lipca 2007 r., nie czekając, aż jakiś członek spółdzielni z danej nieruchomości złoży wniosek o uwłaszczenie. Są również znane liczne przykłady, iż zarządy niektórych spółdzielni nie występują z wnioskiem o nabycie prawa własności nieruchomości gruntowych, które są przedmiotem ich użytkownika wieczystego, nawet gdy gmina udzieliła stosownej bonifikaty dla spółdzielni w związku z uwłaszczeniem lokalami spółdzielczymi. Ustawodawca, chcąc zapobiegać tego rodzaju sytuacjom, zobowiązał zarząd spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości o jej nabycie na warunkach udzielonej bonifikaty (patrz: art. 35 ust. 21).

Zrealizowanie nowych przepisów art. 35 pozwoli urzeczywistnić pełne uwłaszczenie lokali wraz ze związaną z nimi własnością ziemi. W ten sposób będzie mogła być spełniona zasada znana z prawa rzymskiego: superficies solo cedit (= właściciel ziemi jest właścicielem wszystkiego, co jest na niej posadowione).

## **8. Nowelizacja przepisów ustalających procedurę postępowania własnościowego w spółdzielni**

Ustalenia dotyczące procedury postępowania własnościowego w spółdzielniach mieszkaniowych regulują przepisy art. 41-43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca nie wprowadził w tym względzie żadnych zasadniczo nowych zmian w ustawie nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 roku. Tym niemniej jednak warto przyrzeć się tym zmianom. Zostały one podjęte na podstawie uwag samych członków spółdzielni w związku z realizacją uwłaszczenia.

Przepisów art. 41 określających zakres prac geodezyjnych będących przygotowaniem do uwłaszczenia, regulujących podział geodezyjny związany z przygotowaniem nieruchomości gruntowych jako związanych z uwłaszczanymi lokalami ustawodawca zasadniczo nie zmienił. Dalej spółdzielnia może starać się o zwrot poniesionych kosztów związanych z podziałem geodezyjnym. Korzystną zmianą w tym artykule zarówno dla spółdzielni, jak i jej członków jest skreślenie ust. 8 obowiązującego dotychczas, który określił, iż spółdzielnia składa wnioski o refundację kosztów prac geodezyjnych do dnia 31 grudnia 2005 roku. Oznacza to, że spółdzielnie mogą w razie potrzeby zgłosić wnioski o refundację kosztów wykonanych prac geodezyjnych.

Czy takie potrzeby faktycznie się pojawią? Tak! Takie potrzeby pojawią się w spółdzielniach z dwóch powodów:

- w niektórych spółdzielniach nie zakończono jeszcze prac geodezyjnych w związku z uwłaszczeniem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
- zmian w przeprowadzonych rozgraniczeniach geodezyjnych domagają się znowelizowane przepisy art. 42 ustawy, która wchodzi w życie z dniem 31 lipca 2007 roku.

### Regulacja procedury uchwalenia uchwały uwłaszczeniowej i jej treści

Na czym polegają zmiany wprowadzone ustawą nowelizującą art. 42, regulujący procedurę samego uwłaszczenia oraz treść uchwały uwłaszczeniowej spółdzielni?

Ustęp 1 tego artykułu nie został zmieniony. Zgodnie z jego brzmieniem w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.

Znowelizowany przepis ust. 2 wskazuje, iż zarząd spółdzielni podejmuje uchwałę w formie pisemnej, określając przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości.

Dość szeroki zakres mają natomiast przepisy ust. 3 dotyczące treści uchwały uwłaszczeniowej podjętej przez zarząd spółdzielni. Istotna jest zwłaszcza zmiana dotycząca pkt. 1 w tym ustępie.

Wprowadzony nowy przepis domaga się od spółdzielni w uchwale oznaczenia nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do niego jako podstawowej nieruchomości ewidencyjnej, w której ustanawia się odrębną własność lokali. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona przez spółdzielnię tylko wtedy, gdy budynki posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie lub też gdy działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Jeśli więc spółdzielnia dokonała w inny sposób oznaczenia nieruchomości, niż stanowi o tym przepis znowelizowanej wersji art. 42 ust. 1 pkt 1, winna dokonać korekty tych oznaczeń zgodnie z wymogami tego przepisu. W tym celu winna przeprowadzić nowe podziały geodezyjne nieruchomości, za które ustawodawca gwarantuje zwrot poniesionych kosztów. Na podstawie nowych rozgraniczeń geodezyjnych spółdzielnia może dopiero dokonać korekty podjętych już przez siebie uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2. Jeśli zarząd spółdzielni podjął już takie uchwały, lecz w sposób niezgodny z treścią nowych przepisów, a nie podpisał jeszcze aktów notarialnych dotyczących przeniesienia prawa własności lokali, to winien on dokonać stosownych korekt i dopiero wówczas podpisać akty notarialne, których treść jest zgodna z przepisami ustawy nowelizującej. Zobowiązują ją do tego przepisy art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., który stanowi, iż zgłoszone na piśmie roszczenia uwłaszczeniowe niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy są rozpatrywane na podstawie przepisów ustawy obowiązującej od dnia 31 lipca 2007 roku. Ten sam ustęp 5 art. 7 odnosi się również do przepisów określających przedmiot uwłaszczenia (czyli art. 42 ust. 3 pkt 2). Znowelizowane przepisy mówią, że uchwała zarządu winna obejmować: rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane temu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Ustawodawca dodał do dotychczasowej treści uchwały: piwnicę lub pomieszczenia gospodarcze - na prośbę wielu członków spółdzielni, którym niektóre zarządy spółdzielni odmówiły prawa uznania ich za pomieszczenie przynależne.

W przypadku, gdy na podstawie dotychczas obowiązujących przepisów spółdzielnia podpisała już akty notarialne (np. z innymi rozgraniczeniami geodezyjnymi, które członkowie spółdzielni uważają za niekorzystne dla siebie lub bez piwnic bądź pomieszczeń gospodarczych), to na wniosek członków spółdzielni zainteresowanych zmianą zgodną z przepisami obowiązującymi od 31 lipca 2007 r. spółdzielnia może dokonać nowych podziałów geodezyjnych w sposób uzgodniony z członkami spółdzielni, a następnie skorygować podjęte już uchwały uwłaszczeniowe (np. uwzględniając nowy podział geodezyjny czy piwnice) i podpisać nowe akty notarialne - korzystniejsze dla członków spółdzielni.

Wykreślenie przez ustawodawcę w dotychczasowych przepisach art. 42 ust. 3 w pkt 5 lit. "c" i "d" jest logiczną konsekwencją zrezygnowania w przepisach określających warunki uwłaszczenia z kosztów modernizacji budynku i spłaty kredytów oraz pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal uwłaszczony.

### Nowe przepisy regulujące tryb postępowania z uchwałą uwłaszczeniową

Regulacja przepisów dotyczących trybu postępowania z uchwaloną przez zarząd spółdzielni uchwałą uwłaszczeniową zawarta jest w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawodawca dokonał nowelizacji czterech ustępów tego artykułu. Generalnie dokonane zmiany dotyczą skrócenia czasu trwania procedury. Schemat harmonogramu procedury wygląda obecnie następująco:

- zarząd wyklada projekt uchwały uwłaszczeniowej na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni po pisemnym wysłaniu z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem imiennego powiadomienia o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu, których projekty tych uchwał dotyczą;
- osoby zainteresowane mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu;
- zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski korygujące najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty;
- o wynikach rozpatrzenia wniosków korygujących oraz o treści zmian projektu uchwały zarząd spółdzielni w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały powiadamia na piśmie osoby, które wniosek zgłaszały, podając im odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części zgłaszanych wniosków (o ile wniosków tych nie uwzględniono);
- osoby nieusatysfakcjonowane uchwałą lub odpowiedzią na wniosek korygujący projekt tej uchwały mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny;
- w przypadku niezaskarżenia uchwały uwłaszczeniowej do sądu wchodzi ona w życie z dniem jej podjęcia przez zarząd spółdzielni.

### **9. Kwestia obciążeń hipotecznych w sytuacji uwłaszczenia lokalami spółdzielczymi**

W związku z uchyleniem przepisów art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - dotyczących zabezpieczeń hipotecznych w sytuacji wyodrębnienia własności lokali spółdzielczych (patrz: orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r.; sygn. akt SK 10/05), ustawodawca wprowadził nowe przepisy (art. 44 ust. 11 oraz ust. 21) uzgodnione przez rząd ze Stowarzyszeniem Banków Polskich.

Pierwszy z tych przepisów (ust. 11) stanowi, że w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni (polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia), a obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości - hipoteka łączna nie powstaje. Jeśli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku, dokonał wszystkich spłat wymaganych w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych.

Dokonanie podziału nieruchomości w celu uwłaszczenia członków spółdzielni powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości.

W celu zabezpieczenia kredytu, zabezpieczonego wcześniej hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, o której mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tzw. nieruchomość wspólna spółdzielni).

Inną kwestią natomiast jest sytuacja, gdzie dokonywane jest przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, na tych zaś ograniczonych prawach rzeczowych ustanowiono hipoteki. Oznacza to, że osoba mająca dotychczas ograniczone prawo rzeczowe do lokalu (mieszkalnego, użytkowego lub garażu) zaciągnęła kredyt, który został zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lokalowej. Jeśli mamy do czynienia z taką sytuacją, to z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (art. 45 ust. 1). Zaś wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy uwłaszczeniowej była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia swoich wierzytelności z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy (art. 45 ust. 2).

**Adam Biela**

prof. KUL, senator RP VI kadencji

# NASZ DZIENNIK

Poniedziałek, 30 lipca 2007, Nr 176 (2889)

## Powszechne uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych (cz. 4)

**Nowelizacja ustawy z 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie części innych ustaw, która wchodzi w życie z dniem 31 lipca 2007 r., stwarza realną możliwość uwłaszczenia członków spółdzielni mieszkaniowych w oparciu o uzasadnioną ekonomicznie zasadę rozliczenia kosztów budowy mieszkania. Czwarta i ostatnia część komentarza senatora Adama Bieli poświęcona jest problematyce uwłaszczenia w sytuacji upadłości spółdzielni bądź jej likwidacji, omawia ważniejsze przepisy końcowe i przejściowe wspomnianej ustawy, rozwiązania prawne umożliwiające jej zrealizowanie oraz zagadnienie zgodności ustawy z Konstytucją RP.**

### **10. Uwłaszczenie w sytuacji likwidacji bądź upadłości spółdzielni**

Chociaż uwłaszczenie lokalami w sytuacji ogłoszenia upadłości spółdzielni bądź postawienia jej w stan likwidacji jest bardzo utrudnione, to jednak nie jest niemożliwe. Jeśli członkowie spółdzielni mają jakieś sygnały o zagrożeniu likwidacją lub upadłością spółdzielni, to winni niezwłocznie złożyć stosowne wnioski uwłaszczeniowe w zarządzie swojej spółdzielni, dopóki ona jeszcze istnieje. Wnioski takie rodzą bowiem już w dniu złożenia skutki prawne w postaci prawa roszczenia o uwłaszczenie. Gdyby spółdzielnia upadła bądź została postawiona w stan likwidacji, wówczas zarówno sąd prowadzący postępowanie, jak i powołany przez niego syndyk masy upadłościowej spółdzielni bądź jej likwidator muszą wnioski te uwzględniać w postępowaniu upadłościowym bądź likwidacyjnym.

Ustawodawca przewidział również możliwość składania wniosków uwłaszczeniowych przez członków upadłej spółdzielni bądź postawionej w stan likwidacji do syndyka masy upadłościowej spółdzielni, bądź jej likwidatora, który jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania uwłaszczeniowego (art. 541).

### **11. Czy uwłaszczenie w spółdzielniach mieszkaniowych będzie tym razem zrealizowane?**

Ustawa nowelizująca wprowadziła cztery następujące instrumenty pozwalające odpowiedzieć twierdząco na postawione pytanie tytułowe:

- 1) sankcje karne dla członków zarządu spółdzielni, pełnomocników, likwidatorów lub syndyków, którzy dopuszczają do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie określonym w ustawie (patrz: Rozdział 31. Przepisy karne w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 8 w ustawie nowelizującej);
- 2) możliwość ustanowienia przez sąd prawa odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni (wprowadzenie art. 491 w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych);
- 3) wprowadzenie przepisów umożliwiających pełny wgląd członka spółdzielni do jej dokumentów oraz większe włączanie się członków w tok postępowania uwłaszczeniowego w spółdzielni oraz w zarządzanie nią (patrz: Rozdział 11. Prawa członków spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych);
- 4) wprowadzenie przepisów umożliwiających podział spółdzielni na mniejsze jednostki (patrz: art. 108 b w ustawie Prawo spółdzielcze).

Ustawodawca nauczone doświadczeniami z realizacji tzw. ustawy-matki z dnia 15 grudnia 2006 r. wprowadził aż cztery zabezpieczenia systemowe gwarantujące realizowanie ustawy nowelizującej i znowelizowanej. Pokrótkie postaramy się je omówić.

### **Termin uwłaszczenia a sankcje karne**

Ustanowiony w ustawie termin realizacji uwłaszczenia w spółdzielniach mieszkaniowych wynosi 3 miesiące. Dla osób, które złożyły wnioski uwłaszczeniowe w zarządzie spółdzielni przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (a więc przed 31 lipca 2007 r.), dokładnie 31 października 2007 r. to ostateczny termin dla podpisania aktu notarialnego przez reprezentanta zarządu spółdzielni z osobą uwłaszczającą się (art. 8 ust. 1).

Czy jest to termin realny? Oczywiście że tak. Zarządy spółdzielni w niektórych przypadkach miały nawet kilka lat na realizację ustawy i nie wykonały jej.

W przypadku wniosków uwłaszczeniowych złożonych od dnia 31 lipca 2007 r. termin jego realizacji wynosi również 3 miesiące i jest liczony od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną (patrz: art. 12 ust. 11, art. 1714 ust. 1).

Kiedy będą miały zastosowanie wprowadzone przez ustawodawcę przepisy karne? Otóż tylko wówczas, gdy członek zarządu, jego pełnomocnik ds. uwłaszczenia, syndyk lub likwidator wyraźnie lekceważą ustawę i nie realizują jej w terminie ustalonym w przepisach tej ustawy. Jest to kara pozbawienia wolności albo grzywny. Odstępuje się od niej wówczas, gdy spółdzielni trudno jest

wykonać ustawowy wymóg uwłaszczenia w ustalonym terminie 3-miesięcznym z uwagi na to, iż nie przysługuje jej prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała ona budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. W tych sytuacjach spółdzielnia winna nabyć prawo do nieruchomości gruntowej na mocy znowelizowanych przepisów ustawy, które znacznie ułatwiają nabycie przez spółdzielnię prawa własności ziemi.

### **Uwłaszczenie przez sąd w razie beczynności spółdzielni**

W razie beczynności spółdzielni w sprawie realizacji wniosku uwłaszczeniowego jej członek lub najemca lokalu spółdzielczego może wystąpić do sądu z powództwem o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Podstawą formalną powództwa jest wówczas art. 64 kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 kodeksu postępowania cywilnego. Pozew ten jest wolny od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia (patrz art. 49 wprowadzony do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Za beczynność spółdzielni w przepisach ustawy uważa się niedoprowadzenie przez zarząd spółdzielni do podpisania z uprawnioną osobą fizyczną umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3-miesięcznym, określonym w przepisach ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 roku.

### **Przepisy ustawy warunkujące wzrost aktywności członków spółdzielni**

Mając na względzie potrzebę stymulowania aktywności członków spółdzielni w kierunku współdecydowania o sprawach jej dotyczących, w tym również o postępowaniu zmierzającym do uwłaszczenia, ustawodawca wprowadził do obiegu prawnego Rozdział 11 zatytułowany "Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej", w którym zawarte są przepisy dotyczące udostępnienia członkom dokumentów (odpisów statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi - patrz art. 81). Przepisy te umożliwiają członkowi spółdzielni dotarcie do informacji źródłowych o działalności spółdzielni, co stanowi konieczny warunek współuczestniczenia w kontroli zarządzania spółdzielnią i ponoszenia współodpowiedzialności za to zarządzanie.

Z kolei przepisy art. 82 stanowią o członkostwie organów statutowych spółdzielni oraz o ich wynagrodzeniu i o okresie trwania kadencji rady nadzorczej. Znaczącym ustaleniem w tych przepisach jest zakaz wybierania do rady nadzorczej osób, które są pracownikami spółdzielni. Rozdział ten wprowadza również ustalenia (zawarte w art. 83) dotyczące zmiany przepisów regulujących podział walnego zgromadzenia na części (w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500 osób). Przepisy te mogą przyczynić się do zwiększenia aktywności członków spółdzielni przy współdecydowaniu o jej losach, a więc w zwiększeniu się podmiotowości członków spółdzielni.

### **Możliwość podziału spółdzielni**

Ustawodawca przywrócił przepis umożliwiający podział spółdzielni z inicjatywy samych członków. W tym celu zostały wprowadzone przepisy art. 108 b w ustawie Prawo Spółdzielcze (patrz zmiana 5 w art. 1 ustawy nowelizującej). Przepisy te składają się z 6 paragrafów regulujących kolejne kroki zmierzające do podziału spółdzielni:

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjną jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale spółdzielni, w ten sposób, iż z tej wyodrębnionej części powstaje nowa spółdzielnia.
  2. Zarząd dotychczasowej spółdzielni zobowiązany jest nie dłużej niż w ciągu 60 dni przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału spółdzielni.
  3. Walne zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni nie później niż w ciągu 3 miesięcy podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału.
  4. W razie niepodjęcia przez walne zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni lub w razie uchwały odmawiającej podziału reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę o podziale spółdzielni, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni.
  5. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni lub prawomocne orzeczenie sądu zastępującego taką uchwałę stanowią podstawę dokonania wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
  6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni ponoszą solidarnie wnoszący o podział.
- Ustawodawca znowelizował również w art. 3 ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych, ustalając opłatę stałą w kwocie 500 zł w sprawie wydania orzeczenia zastępującego uchwałę

walnego zgromadzenia spółdzielni o podziale.

Podział spółdzielni może stać się jednym z najbardziej istotnych instrumentów prawnych służących wzrostowi poczucia podmiotowości jej członków.

Łącznie wszystkie cztery rodzaje narzędzi prawnych wprowadzonych ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r. stanowią gwarancję urealnijającą wykonanie uwłaszczenia w spółdzielniach mieszkaniowych.

12. Niektóre ważniejsze przepisy przejściowe i końcowe ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r.

Istotną częścią każdej ustawy są jej przepisy przejściowe i końcowe, które wprowadzają ustawę w życie i regulują kwestie związane z funkcjonowaniem materii ustawowej z innymi przepisami prawnymi, które obowiązywały przed wejściem nowej ustawy w życie lub obowiązują nadal.

Zmiana statutów spółdzielni i wejście w życie ustawy

Artykuł 12 ustawy stanowi, że wchodzi ona w życie z dniem 31 lipca 2007 roku. Ustawodawca zdecydował się na ustalenie dokładnej daty wejścia w życie ustawy, gdyż od niej zależy cały harmonogram realizacji procedury uwłaszczeniowej oraz tempo jej przeprowadzenia.

Z kolei art. 9 postanawia, iż spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dokonują zmian swoich statutów nie później niż do 30 listopada 2007 r., zaś zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego zmian w statutach winno być dokonane nie później niż do 30 grudnia 2007 roku.

Dotychczasowa i nowa regulacja zasady przekształceń własnościowych

W związku ze zmianą w ustawie warunków przekształceń własnościowych zachodziła konieczność uregulowania tej kwestii w przepisach przejściowych. Ustawodawca dokonał tego w art. 6, którego ust. 1 stanowi, iż jeśli członek spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu.

Pozostałe dwa ustępy tego artykułu dotyczą członków spółdzielni, którzy już przed wejściem w życie ustawy nowelizującej dokonali całkowitej spłaty należności dla spółdzielni wynikających z przepisów ustawy opartej nie na zasadzie rozliczania kosztów budowy lokalu, lecz w oparciu o wycenę wartości rynkowej lokalu. Przepisy te stanowią, że jeśli walne zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, koszty poniesione przez członka spółdzielni przy przekształceniu własnościowym lokalu zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy na rzecz osoby, która dokonała takiej wpłaty (art. 6 ust. 2). Wówczas osoba, której koszty te dotyczyły, nie będzie dokonywała miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu, aż kwota będąca różnicą pomiędzy kwotą kosztów poniesionych przez tę osobę a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy na ten lokal będzie większa od zera. Przepisy tego artykułu łagodzą w jakimś stopniu poczucie społecznej niesprawiedliwości. Racją takiego rozwiązania jest to, że przed zmianą zasad przekształceniowych członek spółdzielni, zamieniając spółdzielcze lokatorskie prawo na spółdzielcze własnościowe, wpłacał faktycznie kwotę wynikającą z rozliczenia według wartości rynkowej na rzecz funduszu remontowego. W obecnym rozwiązaniu członkowie ci nie wpłacaliby żadnych kwot na fundusz remontowy aż do czasu osiągnięcia ekwiwalentu kwotowego wpłaconej sumy, nie uiszczając należnych comiesięcznych wpłat na konto funduszu. Ciężar funduszy ponosiliby w okresie przejściowym natomiast ci członkowie spółdzielni, którzy nabyli mieszkania na zasadzie rozliczenia kosztów budowy lokali. W ten sposób poprzez rekompensatę osiągniętą bezgotówkowo w zakresie świadczeń na fundusz remontowy można było osiągnąć jakieś rozwiązanie problemu poczucia niesprawiedliwości społecznej wynikające ze zmiany zasady przekształceń własnościowych: z niczym nieuzasadnionej wyceny wartości rynkowej na uzasadnioną ekonomicznie zasadę rozliczenia kosztów budowy lokalu.

### **13. Czy nowe zasady przekształceń własnościowych w ustawie nowelizującej są zgodne z Konstytucją RP?**

Konstytucyjność ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. polega na zastąpieniu niczym nieuzasadnionej zasady przekształceń własnościowych opartej na wycenie wartości rynkowej mieszkań, a następnie udzielaniu członkom spółdzielni bonifikaty od należnej kwoty wpłaty na rzecz spółdzielni z tytułu tych przekształceń, na uzasadnioną logicznie i racjonalną ekonomicznie zasadę rozliczania kosztów budowy lokalu mieszkalnego jako podstawy przekształceń własnościowych. Na niekonstytucyjność przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprzed

jej nowelizacji, uchwalonej właśnie 14 czerwca 2007 r., zwracał uwagę Trybunał Konstytucyjny już zarówno w wersji pierwotnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalonej 15 grudnia 2000 r. (uchylił wtedy art. 46 ust. 1 mówiący o możliwości przekształcenia lokatorskiego prawa do mieszkania w prawo własności za 3 proc. jego wartości rynkowej), jak i jej późniejsze wersje po kolejnych nowelizacjach tej ustawy.

Wszystkie one miały tę wadę, że opierając się na wycenie wartości rynkowej mieszkania, proponowały przekształcenia własnościowe, opierając się na modelu "ceny sztywnej". Wyrażenie to zaczerpnięte jest z kolejnych orzeczeń Trybunału w przedmiotowej sprawie:

1) z dnia 29 maja 2001 r.; 2) z dnia 20 kwietnia 2005 r.; 3) z dnia 5 września 2006 r.

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie przypominał, że w postępowaniu przed Trybunałem obowiązuje zasada *ne bis in idem* mająca na celu zapewnienie stabilizacji sytuacji powstałych w wyniku orzeczenia ostatecznego jako formalnie prawomocnego. Niestety, kolejne wersje znowelizowanej ustawy zawierały ten sam błąd co ustawa-matka z 15 grudnia 2000 roku.

Proponowały model "ceny sztywnej" przekształceń własnościowych w spółdzielniach, oparty na wycenie wartości rynkowej. Okazuje się więc, iż nie da się skonstruować przepisów ustawy zgodnej z Konstytucją, jeśli jako zasadę przekształceń będzie się traktowało "ceną sztywną" opartą na wartości rynkowej mieszkania. Zasada wyceny wartości rynkowej mieszkań nie jest uzasadniona ekonomicznie w sytuacji działań wewnątrzspółdzielczych, gdzie przekształceń ekonomicznych dokonuje się tylko dla członków spółdzielni, którzy zapłacili już za swoje mieszkanie, pokrywając koszty jego budowy. Co więcej, zasada ta nie jest nawet zgodna z intuicją zdroworozsądkową, w świetle której nie da się zrozumieć, dlaczego członek spółdzielni ma jeszcze za coś płacić, skoro pokrył całkowite koszty budowy swojego mieszkania?

Problem niekonstytucyjności przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozwiązuje właśnie jej nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r., zastępując zasadę wyceny wartości rynkowej mieszkania (jako generującą niekonstytucyjne przepisy "ceny sztywnej"), prostą ekonomicznie i czytelną zdroworozsądkowo zasadą rozliczenia całkowitych kosztów budowy lokalu (budynku, w którym znajduje się lokal, bądź całego zadania inwestycyjnego spółdzielni, którego częścią jest dany budynek). Argumenty dotyczące samej zasady rozliczania kosztów budowy przyjął już Trybunał, orzekając niekonstytucyjność niektórych przepisów dotyczących ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Oto stosowne fragmenty z uzasadnienia do tego orzeczenia:

"Dokonując nowelizacji [Trybunał mówi o nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r.], ustawodawca nie uwzględnił, że w stanie prawnym, w którym dopuszczalne jest nabycie własności lokalu, regulacja dotycząca warunków nabycia prawa rzeczowego ograniczonego mającego za przedmiot lokal nie może być mechanicznym powtórzeniem rozwiązań przyjętych w okresie, gdy ten typ prawa miał zastąpić własność lokalu [chodzi o 1982 r. kiedy to w ustawie Prawo spółdzielcze wprowadzono do obiegu prawnego w Polsce nazwę 'spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu']". (...)

"Członek spółdzielni, który przewiduje ustanowienie zarówno lokatorskiego, jak i własnościowego prawa do lokalu oraz prawa własności lokalu, spełnia na rzecz spółdzielni świadczenie pieniężne, o którego wysokości decyduje - mówiąc najogólniej - wysokość kosztów budowy przypadających na nabywany lokal [podkreślenie autora]. Natomiast członek spółdzielni, której statut dopuszcza ustanowienie tylko prawa lokatorskiego, może zamiast tego prawa uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności tegoż lokalu, ale wówczas obowiązany jest uiścić na rzecz spółdzielni kwotę odpowiadającą wartości rynkowej (a nie wartości nabywanego prawa, jak to przewidywał pierwotny, już nieobowiązujący tekst art. 12 ust. 1 pkt 4), a więc kwotę inną, z reguły - wyższą - od kwoty odpowiadającej kosztom budowy lokalu [podkreślenie autora].

Regulacja taka odnosi się także do sytuacji, gdy wprowadzie statut spółdzielni przewiduje ustanawianie na rzecz członków prawa własności lokalu, ale faktycznie nie jest to możliwe wskutek tego, że spółdzielnia nie sfinalizowała określonych w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych działań niezbędnych do ustanowienia własności lokalu. Uregulowanie takie jest niedopuszczalnym naruszeniem zasady równości między osobami zamierzającymi w związku z członkostwem spółdzielni uzyskać prawo własności lokalu lub prawo rzeczowe ograniczone do lokalu. Jest ono także niekonsekwentne w stosunku do założenia, zgodnie z którym działania spółdzielni, w szczególności na płaszczyźnie stosunków z jej członkami, nie powinny zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków [podkreślenie autora]".

W kontekście analizy orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego widać więc, że wprowadzone ustawą nowelizującą przepisy regulujące finansowe zasady uwłaszczenia są zgodne z Konstytucją, gdyż:

1) wymagają od członka spółdzielni, wyrażającego wolę uwłaszczenia swoim mieszkaniem spółdzielczym, tego, co jej się należy zgodnie z racjonalną ekonomicznie zasadą rozliczania kosztów budowy mieszkania;

2) wymagają od spółdzielni wpłaty do budżetu państwa umorzonej kwoty kredytu według zasad kwoty nominalnej, zgodnie z zapisami ustawy budżetowej oraz przepisami prawa bankowego, w sytuacji gdy spółdzielnia uzyskała tego rodzaju pomoc z finansów publicznych, a dokonywane jest uwłaszczenie mieszkań spółdzielczych na rzecz członków spółdzielni;

3) wymagają od członków spółdzielni spłaty umarzonej części kredytu według tych samych zasad, którymi kieruje się spółdzielnia, zwracając umorzoną kwotę budżetowi państwa, co jest wewnątrznie spójne i zgodne z zasadą rozliczenia całkowitego kosztów budowy. W tej sytuacji członek spółdzielni zostaje uwłaszczony mieszkaniem, którego koszty budowy pokrył, rozliczając się ze swoją spółdzielnią w 100 procentach;

4) stanowią, iż spółdzielnia, realizując przepisy nowej ustawy, nie zarabia w sposób nieuzasadniony ekonomicznie kosztem swoich członków.

Biorąc pod uwagę przedstawione wnioski, można stwierdzić, że nowelizacja ustawy spółdzielczej z dnia 14 czerwca 2007 r. jest faktycznie rewolucyjna w sensie przełomu mentalnego, który proponuje:

1) odkłamanie historii manipulacji dotyczących prawa członków spółdzielni do swoich mieszkań, rozpoczętych od 1961 r. w PRL, a następnie w 1982 r., a utrwalonych w kolejnych nowelizacjach ustawy, w których wmawiano członkom spółdzielni, że spółdzielcze własnościowe prawo jest tak samo dobre jak prawo własności lokalu;

2) przejrzystą logikę uwłaszczenia opartą na uzasadnionej ekonomicznie zasadzie rozliczenia kosztów budowy mieszkania, które jest zgodne z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego. Szacuje się, że na uwłaszczenie czeka około 900 tys. osób mających mieszkania lokatorskie. Aktualnie na ustawę tę czeka ponad 12 mln spółdzielców. Tylko około 10 proc. z nich uzyskało już prawo własności mieszkań. Pozostali mają ciągle tylko ograniczone prawo - rzeczowe, do swoich mieszkań, nazwane w 1982 r. spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Ustawodawca proponuje im również uwłaszczenie swoimi mieszkaniami, na wzór innych krajów Unii Europejskiej, gdzie członkowie spółdzielni są właścicielami swoich mieszkań. Tylko w polskich spółdzielniach mieszkaniowych jest jeszcze inaczej. A trzeba zrobić tak niewiele - złożyć wniosek o uwłaszczenie, o ile ktoś tego jeszcze do tej pory nie zrobił z jakiegokolwiek powodu.

I jeszcze ostatnia uwaga. Nie należy rozsiewać opinii, że ustawa jest niesprawiedliwa dla tych, którzy zapłacili więcej, nabywając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, niż ci, którzy nabyli tylko prawo lokatorskie, a teraz na mocy znowelizowanych przepisów zapłacą znacznie mniej, niż przewidywały to "stare" przepisy. Zazdrość jest bardzo destrukcyjną emocją. "Stare" przepisy w dużym stopniu konserwowały kłamstwa i manipulacje rodem z PRL, gdzie członka spółdzielni z mocy prawa pozbawiono własności swojego mieszkania. Ustawę tę należało zmienić z następujących powodów:

1) moralnych - jako ucięcie drogi kłamstwom i manipulacjom odnośnie do prawa własności;

2) ustrojowych - gospodarka rynkowa oparta jest na prawie własności, a nie na własności kolektywnej ani na połowicznej własności (ograniczone prawo rzeczowe);

3) konstytucyjnych - z uwagi na niezgodność z Konstytucją wielu "starych" przepisów.

Ustawodawca usiłował częściowo zrekompensować różnicę pomiędzy kosztami uzyskania prawa do mieszkania pod rządami "starych" i "nowych" przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rekompensata ta dotyczy odpowiedniego operowania funduszem remontowym. To jednak wymaga większego zaangażowania samych członków spółdzielni, którzy winni zainteresować się tą możliwością i podjąć w swojej spółdzielni stosowną uchwałę uwzględniającą możliwości samej spółdzielni.

W kraju, który szczyli się swoimi korzeniami chrześcijańskimi, emocje zazdrości nie mogą dominować. Potrzebna jest rozwaga i poszukiwanie przez samych członków spółdzielni drogi rozwiązania problemów związanych z łamaniem zasady sprawiedliwości od czasów PRL. Nowa ustawa daje właśnie takie możliwości, lecz nie rozwiąże ich bez odpowiedniego zaangażowania członków spółdzielni. To oni właśnie mają zyskać większą rolę podmiotową w swoich spółdzielniach mieszkaniowych i coraz bardziej współdecydować o tym, co dzieje się w spółdzielni i jak jest ona zarządzana. Warto przypomnieć, że chodzi tu aż o 1/3 wszystkich Polaków. Od tego, jak będą funkcjonowały spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce, w dużym stopniu będzie zależało

funkcjonowanie polskiej demokracji.

**Adam Biela**

**prof. KUL, senator RP VI kadencji**

**[www.naszdziennik.pl](http://www.naszdziennik.pl)**