

Kto chce zniszczyć spółdzielnie

Zdaniem Ewy Ivanowej (Gazeta Prawna z 20 lipca 2012 r. „Spółdzielcza rewolucja nie narusza prawa”) „nie ma niebezpieczeństwa, że zmiany proponowane przez posłów w projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będą sprzeczne z konstytucją”. Autorka pisze o poselskim projekcie ustawy, która trafiła do łaski marszałkowskiej. Owszem, takie niebezpieczeństwo jest i to groźące likwidacją sektora spółdzielczego w mieszkalnictwie. Sektora – dodajmy – gospodarki prywatnej, bo takim jest spółdzielczość mieszkaniowa. A poza tym projekt autorstwa posłów Platformy Obywatelskiej – zapomniała tego dodać autorka – narusza wiele artykułów konstytucji oraz innych obowiązujących ustaw, a także zasady poprawnej legislacji, obowiązujące w Unii i zasady międzynarodowego ruchu spółdzielczego. Ale to nie przeszkadza wspomnianym posłom, którzy przeforsowali już raz nowelizację tej ustawy, nie uwzględniając orzeczenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego o jej niezgodności z ustawą zasadniczą. Dziś funkcjonuje taka kaleka ustawy i nikt – poza spółdzielniami – nie protestuje, więc zachęćmy tym posłowie PO idą dalej.

Autorce podejmującej temat, zarzucamy jednostronność i brak obiektywizmu. Bo jeśli już zajrzała na stronę sejmową do dokumentów towarzyszących ustawie, to dlaczego wybrała tylko te opinie, które popierają przyjętą tezę „o zgodności ustawy z prawem”, a pominęła druzgocące opinie np. Krajowej Rady Sądownictwa czy Krajowej Rady Komorniczej? Moglibyśmy dorzucić jeszcze opinie ekspertów znajdujące się w naszym posiadaniu: dr. Bohdana Zdziennickiego - byłego sędziego Trybunału Konstytucyjnego i prof. WŚZIP w Warszawie, dr. Pawła Boreckiego z Uniwersytetu Warszawskiego, dr. Piotra Zakrzewskiego z Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, dr. Marka Stańko z Uniwersytetu Śląskiego, prof. dr. hab. Andrzeja Bałabana z Uniwersytetu Szczecińskiego, czy prof. dr. Marka Chmara (opinia dla Biura Analiz Sejmowych). Autorka za to cytuje opinię prof. Tomasza Staweckiego z UW, prawnika, który koncentruje się na różnych postaciach finansowania za pomocą długu. Ma także doświadczenie w sprawach związanych z restrukturyzacją finansową przedsiębiorstw, prawem upadłościowym i prawami wierzycieli. Jest również bliskim współpracownikiem prezesa NBP i ministra sprawiedliwości. Nie doszukaliśmy się jednak – poza tą ekspertyzą dla PO – żadnego innego dorobku z zakresu prawa spółdzielczego. Nie będziemy rozwijać, dlaczego pos. Lidia Staroń, tropi spółdzielczość, bo sprawa ta od lat jest znana. Ze swego urazu do spółdzielni, uczyniła misję, jeżdżąc po kraju, opowiadając np., że jak tylko jej ustawa przejdzie, to lokatorom spadną czynsze o 40 proc.... kiedy wiadomo, iż 70 proc. kosztów utrzymania mieszkań to koszty niezależne od spółdzielni, ale od państwa, samorządu i dostawców ciepła, energii itd.

Pani Staroń – informatorka autorki – rozmiła się z prawdą także, gdy odpowiadając na pytanie marszałek Sejmu, Ewy Kopacz o skutki finansowe projektu, w piśmie z 11 maja br. napisała, że „projekt ustawy nie pociąga za sobą skutków finansowych” (druk ten jest załącznikiem do projektu ustawy, który autorka musiała widzieć). Za Ferdynandem Klepskim ze znanego serialu chciałaby się zawołać „jak nie, jak tak...”. Bo spowoduje skutki finansowe chociażby dla samorządów, które utracą ogromne wpływy z opłat od spółdzielni, za dzierżawę

wę wleczystą terenów, na których są osiedla mieszkaniowe. O utracone milionowe dochody samorządy na pewno nie omieszkają upomnieć się u państwa, za co zapłacą pozostali podatnicy. Nie jest to pierwsza próba sił. Poprzednia, przed rokiem, zakończyła się odrzuceniem projektów PO ustawy o spółdzielniach i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez Sejm, jako naruszających wszelkie kanony sztuki stanowienia prawa. Obecne w sposób znikomy różnią się od poprzednich, co podkreśla nawet opinia Sądu Najwyższego. Na poprzednich projektach konstytucjonalności i eksperci nie zostawili suchej nitki. Na obecnym – również.

PO wielokrotnie już składała ustawy restrykcyjne wobec spółdzielni, jak: ustawa o SKOK, ustawa o usuwanie barier administracyjnych... W wyniku kolejnych nowelizacji oraz licznych interwencji Trybunału, obecnie obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest bardzo skomplikowana i nieczytelna – stwierdza się w uzasadnieniu do niej, a my się z tym zgadzamy. Bowiem jeden z konsultantów ustawy, prezes Krajowej Rady Komorniczej, Rafał Franczak stwierdza: „Proponowane zmiany nie są liczne, również dotychczasowe zmiany nie były liczne, by uzasadnione było prezentowanie całkowicie nowej ustawy, wywołujące przypuszczenie całkowitej prawdopodobnej i daleko idącej zmiany instytucji. Tymczasem już z uzasadnienie projektu wynika, że w znacznej mierze wzorowany jest on na obecnej ustawie i powiela dotychczasowe rozwiązania”. Z tych stwierdzeń wynikają dwa fakty:

- projekt narusza „Zasady techniki prawodawczej” (Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 2002 roku), z których wynika, że nie ma powodów do tworzenia nowej ustawy;
- wszelkie twierdzenia PO, że ustawa ma na celu dobro spółdzielców to tylko zwyczajna hucpa, bowiem chodzi o zniszczenie spółdzielni mieszkaniowych i oddanie mieszkańcom na żer deweloperom i zarządcom, głównie kapitałowi obcemu.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przynosi szereg nie błahych – jak to starają się wmawiać ludzie Platformy – ale brzemiennych w skutkach dla spółdzielni rozwiązań. Jak:

- wprowadzenie zasady przymusowej przynależności do wspól-

noty mieszkaniowej, jeśli w danej nieruchomości znajduje się choćby jeden lokal z wyodrębnioną własnością;

- oddzielenie działalności gospodarczej spółdzielni od podstawowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- wprowadzenie prawa ograniczającego sprawowanie funkcji w organach spółdzielni do dwóch trzyletnich kadencji;
- przeniesienie na spółdzielnie prawo do ziemi dzierżawionej pod osiedla, co rodzi duże skutki finansowe dla gmin;
- wprowadzenie możliwości przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w prawa odrębnej własności lokali na uproszczonych zasadach, z pominięciem umowy notarialnej. Co więcej, w ogóle nie będzie już zawierana umowa przeniesienia własności lokalu. Podstawą wpisu będzie uchwała zarządu spółdzielni, określająca przedmiot odrębnej własności lokali albo uchwała rady nadzorczej w tym zakresie.

W art. 54 zamieszczono regulację przejściową, dotyczącą tych osób, które utraciły prawa do lokali z powodu nieuiszczenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Osobom tym stwarza ona szansę odzyskania tytułu prawnego do lokalu pod warunkiem uregulowania zaległych opłat.

Krajowa Rada Sądownictwa, której opinię całkowicie zbagatelizowała autorka, stwierdza w swojej opinii do Sejmu, że po zapoznaniu się z projektem, opiniuje go negatywnie. Uzasadnia, że ustawa „nie eliminuje większości wad poprzednio opiniowanych projektów, w szczególności w istotny sposób ingeruje w prawo własności, a nadto w konstytucyjną zasadę wolności zrzeszania się oraz uprawnienia członków spółdzielni mieszkaniowych”.

Przytoczmy jeszcze jedną opinię Krajowej Rady Sądownictwa, znamiennej dla tej ustawy. Stwierdza ona m.in., „...że uzasadnienie projektu nie rozwiewa nasuwających się wątpliwości, dotyczących w szczególności regulacji spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Rozbieżności pomiędzy art. 14 ust. 3 a uzasadnieniem są podstawą dla tego wniosku. Ponadto projektowana ustawa w istotny sposób zmienia liczne unormowania zawarte w ustawie o własności lokali oraz wprowadza zmiany w dopiero, co

znowelizowanym art. 398.2 par 1 Kodeksu postępowania cywilnego (obowiązuje od 3 maja 2012 r), pomijając w tytule ustawy informacje dotyczące tego rodzaju ingerencji ustawodawczej. Uzasadnienie nie przytacza motywacji pozwalającej na podzielenie zapatrywania, że każda ze spraw, której przedmiotem jest uchylene, stwierdzenie nieważności lub też ustalenie nieistnienia uchwał organów lub jednostek powołanych w projektowanym art. 398.2 par. 1 kpc, powinna być poddana kontroli Sądu Najwyższego w trybie skargi kasacyjnej”.

Co ciekawe w opinii Sądu Najwyższego – którą przywołuje autorka - nie zauważa się tego problemu. Można domniemywać, że jest to mu całkowicie obojętne, jak również i to, że np. niektóre decyzje sąd będzie podejmował tylko w trybie jednoinstancyjnym, bez prawa odwołania się do kolejnej instancji. Tam, gdzie eksperci zauważają wiele prób psucia prawa, Sąd Najwyższy stwierdza, że „pozytywnie opiniuje projekt”. Nic dziwnego, że opinia SN przygotowana „na odbębnięte” legitymizuje awanturnictwo autorów ustawy.

Przykładem wadliwej regulacji jest art. 6 ust. 4 projektu. Wprowadza on zasadę związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem do lokalu. Członkami spółdzielni byłyby więc „z urzędu” a nie z wyboru, osoby którym przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, chociażby nie złożyły oświadczenia o przystąpieniu i nie zostały przyjęte w poczet członków spółdzielni. Takie rozwiązanie zostało już zaproponowane w projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 11 maja 2006 roku, a następnie powtórzone w opinionym projekcie z maja 2011 roku. Unormowanie to – zdaniem wielu konstytucjonalistów – budzi zastrzeżenia pod względem zgodności z konstytucyjną zasadą wolności zrzeszania się (art. 58 Konstytucji RP). Pozostaje również w sprzeczności z wyrażoną w art. 1 par.1 ustawy Prawo spółdzielcze, podstawową zasadą ruchu spółdzielczego, jaką jest dobrowolność zrzeszania się. Art. 1 ust. 2 projektowanej ustawy wywołuje także wątpliwości natury konstytucyjnej i Rada Ministrów w stanowisku z 24 października 2006 roku zaopiniowała przepis o takiej treści negatywnie.

Ponadto Krajowa Rada Sądownictwa – cytowana już wcześniej – po raz kolejny krytycznie ocenia zaproponowany sposób uporządkowania stanu prawnego gruntów, do których prawa spółdzielni nie zostały uregulowane, a spółdzielnia jest w ich posiadaniu i wybudowała na nich budynki lub inne urządzenia trwałe, związane z gruntem. W świetle proponowanych rozwiązań spółdzielnia po upływie 12 miesięcy od wejścia ustawy w życie, nabydzie prawo własności tak zabudowanego gruntu przez zasiedzenie, chyba, że w tym samym czasie właściciel gruntu podejmie działania związane, w zależności od tego, czy będzie to podmiot publiczny czy

prywatny, z ustanowieniem wieczystego lub przeniesionego prawa własności gruntu na rzecz spółdzielni.

W ocenie Krajowej Rady Sądownictwa proponowane rozwiązanie może pozostawać w sprzeczności z art. 21 i 64 Konstytucji oraz zasadą zaufania wywiezioną przez TK z art. 2 Konstytucji. Rozwiązanie takie, postępując się przyjętą na gruncie kodeksu cywilnego instytucją zasiedzenia, jako cywilnoprawnego sposobu nabycia własności, w istocie burzy jej konstrukcję. Zasiedzenie bowiem umożliwia posiadaczowi samoistnemu nabyć posiadanej nieruchomości po upływie 20 lub 30 lat. Tymczasem projekt mówi ogólnie o posiadaniu, co sugeruje, że obejmuje każdego posiadacza, w tym także zależnego. Prowadzi to do wniosku, że w istocie regulacja ta nie stanowi o zasiedzeniu w tradycyjnej postaci, lecz raczej o określonym sposobie nabycia gruntu na rzecz spółdzielni. Odnosząc się zaś do samej konstrukcji projektowanego przepisu, można wysunąć wątpliwość, dlaczego projektodawca w ust. 1 odnosi się tylko do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a dopiero w ust. 3 tego przepisu przewiduje odpowiednie stosownie ust. 1 do gruntów będących własnością pozostałych podmiotów, to jest osób fizycznych i pozostałych osób prawnych. Z uwagi na jednolitość prawa własności, wprowadzenie tego rodzaju odrębności należy oceniać krytycznie z punktu widzenia zasad prawidłowej legislacji. Istotne wątpliwości, budzą wszelkie zapisy o wspólnotach, które będą wywoływać stan permanentnego skłócenia wspólnoty. Np. łatwość eksmisji, sprzedaż lokalu uciążliwego sąsiada, brak zdolności prawnej. Lista podobnych „kwiatków” zawartych w projekcie ustawy jest długa. Podobnie długo można rozprawiać o braku miarodajnych ekspertyz ze strony Platformy i pisaniu „po łebkach” przez niektóre urzędy i instytucje, co roku opinii do bubli prawnych prezentowanych przez Sejm. Strona rządowa i strona Platformy traktują krytyczne opinie, jako ... opinie, które można nie przyjmując i idzie się po trupach do celu. Tak robi postanka PO, jej przełożeni oraz szefowie partii i klubu, bowiem za ich przyzwoleniem trwa nicowanie prawa a la PO. Podczas konferencji na temat jakości stanowionego prawa w Polsce w kwietniu br. padły w Sejmie ostre oskarżenia na temat dorobku legislacyjnego Sejmu po 1990 roku. Otóż jak wynika z oceny ekspertów, połowa przyjętych w tym czasie ustaw ma wady legislacyjne, jest sprzecznych z Konstytucją lub też z innym prawem. PO kontynuuje ten sam kurs. Kolejna próba siłowego rozprawienia się ze spółdzielczością pokazuje prawdziwe oblicze tego ugrupowania, jego antydemokratyczną twarz. Ugrupowania rozprawiającego się z samorządnością lokalną i z inicjatywami obywatelskimi.

A zatem nie można ferować sądów, które wprowadzają opinię społeczną w błąd.