

Opinia prawna do poselskiego projektu ustawy o zasadach realizacji programu powszechnego uwłaszczenia obywateli RP (Druk Sejmowy nr 400)

W kolejnych punktach omawiam jedynie dostrzeżone wady projektu.

1. W art. 1 użyto sformułowania "ustawa określa przesłanki i tryb uzyskiwania bądź przekazywania części mienia Skarbu Państwa... itd." Nie jest jasne co ma oznaczać słowo uzyskiwania. Z dalszych przepisów projektu nie wynika, aby miały one regulować przesłanki i tryb uzyskiwania mienia przez Skarb Państwa.

Ustawa nie określa także konsekwentnie trybu postępowania odsyłając w tym zakresie do innych ustaw bądź projektów ustaw.

W art. 1 pomieszano też treść normatywną z ideologicznym uzasadnieniem. Prawdopodobnie nie pociągnie to za sobą jakichś określonych skutków prawnych. Niemniej do wyrażania ocen właściwsza jest forma uchwały Sejmu.

2. Wadliwe jest użyte w ust. 2 art. 5. i w ust. 2 art. 6 określenie "następuje utrzymanie tego ustroju majątkowego". Zwrotu takiego nie używa się. Nie jest także jasne, który "ustrój majątkowy" zostaje zachowany; ustawowa wspólność majątkowa czy spółdzielcze prawo do lokalu?

3. Wadliwy jest ust. 3 art. 5.

Skoro tryb postępowania ma określać Prawo spółdzielcze oraz projektowana ustawa o uregulowaniu stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, to po co kwestię zamiany spółdzielczego prawa do lokalu regulować w opiniowanym projekcie? Należy wszystkie kwestie, tj. samą zasadę i tryb postępowania uregulować w jednej ustawie. Ta sama uwaga dotyczy ust. 4 art. 6 i art 7. W efekcie cały art. 5, 6 i 7 są zbędne.

4. Z mocy projektowanego art. 6 obywatele RP, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, z mocy prawa stają się właścicielami tego lokalu. Przepis oznacza wywłaszczenie spółdzielni mieszkaniowych i z tego powodu może zostać uznany za naruszenie art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Ponadto nadanie własności następuje niezależnie od woli samych członków spółdzielni, a można sobie wyobrazić sytuację, w której nadanie własności przysparza więcej ciężarów niż korzyści. Podział na mieszkania lokatorskie i własnościowe istnieje już kilkadziesiąt lat. Posiadacze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mogą zamienić to prawo na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu także na gruncie obecnie obowiązującego prawa. Zależy to przede wszystkim od ich woli i zasobności. Przymusowe nadanie własności obywatelom nie było dotychczas praktykowane, dlatego też przepisy Konstytucji chronią właściciela przed odebraniem mu własności, a nie przed jej nadaniem. Niemniej powołane wyżej przepisy konstytucyjne sformułowane są na tyle ogólnie, że można je także interpretować jaką ochronę przed przymusowym nadaniem własności. Do czasu wydania orzeczenia przez Trybunał Konstytucyjny problem pozostaje otwarty.

5. Niejasne są także skutki ust. 3 art. 6. Dotychczasowi spółdzielcy stają się właścicielami mieszkań (nieruchomości lokalowych). Nie jest jasne czy stają się także współwłaścicielami budynków, w których te mieszkania się znajdują. Nie jest jasne, czy odpowiadają oni np. za szkody wywołane oberwaniem się kawałka dachu. Z projektowanego przepisu trudno

wywnioskować, czy zawęży on odpowiedzialność właścicieli lokali wyłącznie do spłaty kredytów, czy też ich odpowiedzialność jest w zasadzie pełna, a jedynie w przypadku spłaty kredytów jest ograniczona do wartości uzyskanego prawa. Nie wiadomo także jak obliczyć wartość uzyskanego prawa w przypadku, gdy kredyt został przez spółdzielnię w całości spłacony przed wejściem ustawy w życie lub został umorzony.

6. Niepotrzebny i błędnie zredagowany jest art. 7.

Zgodnie z ust. 1 obywatele RP będący użytkownikami wieczystymi gruntów stają się z dniem 1 września 1998 r. z mocy prawa ich właścicielami. Wnioskodawcy zdają się pomijać fakt, że od 1 stycznia 1998 r. obowiązuje ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 123 z 1997 r., poz. 781) całościowo regulująca ten sam problem, zgodnie z którą postępowanie wszczyna się na wniosek uprawnionego.

Z kolei w ustępie 2 znajduje się następujący zapis; "2. Szczegółowy tryb postępowania w sprawach o których mowa w ust. 1 i 2 określa ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności... itd." A więc projektodawca wie, że ww. ustawa obowiązuje. Ustawa ta jednak nie reguluje "szczegółowego trybu postępowania" ale, zgodnie z art. 1 określa zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności". Zasady to nie to samo co szczegółowy tryb postępowania. W efekcie uchwalenie ustawy w projektowanym brzmieniu wywoła jedynie ogromny bałagan.

7. Wadliwy jest art. 8 ust. 2 projektu. Kwestię trybu postępowania, tj. trybu nabywania własności, odsyła on do przepisów ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych, a w ustawie tej nie ma o tym trybie nawet żadnej wzmianki. Z kolei w zdaniu drugim ust. 2 ustanawia się fragment szczególnego trybu postępowania polegającego na wydawaniu zaświadczeń przez Kierownika Urzędu Rejonowego bądź zarząd gminy.

Regulacja nie jest też zupełna. Nie rozstrzyga, co się dzieje z roszczeniem Polskiego Związku Działkowców do ustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego gruntów zajmowanych pod pracownicze ogrody działkowe przyznanego Związkowi na podstawie art. 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. Nr 99 z 1995 r., poz. 486).

8. Wadliwy jest art. 9 projektu. Skoro Rejestr ma być prowadzony w systemie informatycznym, to niezrozumiałe jest obowiązek przesyłania doń odpisów zaświadczeń w terminie 14 dni. Po pierwsze przysyłać należy nie odpisy, bo odpis to papier, a po drugie, nie w 14 dni ale natychmiast. Na tym przecież polega zaleta zapisu informatycznego, że można go przesłać natychmiast.

9. Nie jest zrozumiałe *ratio legis* art. 10. Dlaczego obywatel, który w latach np. 1993 i 1994 przebywał na stałe za granicą ma być pozbawiony prawa do udziału w programie? Można uznać, że tak zredagowany przepis narusza art. 1, 2, 32, 64 i 65 Konstytucji RP.

10. Szereg zastrzeżeń budzi projektowany art. 11 określający osoby wyłączone z udziału w programie uwłaszczenia pośredniego.

a) zgodnie z pkt 2) z udziału w programie wyłączeni są obywatele, które nabyli akcje lub udziały na podstawie ustawy z 30 kwietnia 1993 r. o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich prywatyzacji. Na podstawie przepisów ww. ustawy około 27 milionów obywateli odebrało świadectwa udziałowe. Uprawnionych było więcej ale nie wszyscy mogli lub chcieli je odebrać.

Obywateli, którzy odebrali świadectwa można podzielić na trzy kategorie;

- jedni schowali świadectwa do szuflady,
- drudzy sprzedali je,
- trzeci wymienili bądź do 31 grudnia 1998 r. wymienią je na akcje.

Otóż tylko ta trzecia kategoria obywateli będzie wyłączona z uwłaszczenia pośredniego na gruncie przepisów opiniowanego projektu. Powstaje pytanie dlaczego?

b) niezrozumiała jest także treść punktów 5), 6) i 7).

Zgodnie z punktem 5) wyłączeni z programu są obywatele, którzy przejęli mienie Skarbu Państwa w trybie prawa upadłościowego. Skarb Państwa nie upadł. Upadły niektóre przedsiębiorstwa państwowe, ale ich mienie nie było mieniem Skarbu Państwa. Ponadto w trybie prawa upadłościowego nabywa się majątek upadłego w zamian za długi. Nie jest to więc nabycie nieodpłatne.

Zgodnie z pkt 6) z programu wyłączeni są obywatele, którzy nabyli mienie w trybie art. 37 wyżej powołanej ustawy o NFI. W art. 37 tej ustawy jest mowa o wymianie świadectw na akcje, a nie o nabyciu mienia Skarbu Państwa.

Zgodnie z pkt 7) z programu wyłączeni są obywatele, którzy nabyli mienie Skarbu Państwa w trybie art. 39 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych. Art. 39 tej ustawy reguluje kwestie odpraw dla dyrektorów przedsiębiorstw państwowych.

11. Zbędny jest art. 13 projektu.

12. Niezrozumiała jest ust. 1 pkt 7 art. 19, zgodnie z którym uprawniony obywatel może uczestniczyć w programie poprzez uzyskanie wsparcia z funduszu w formie aportu. Z ustawy nie wynika z jakiego funduszu, można jedynie domyślać się, że z regionalnego funduszu inwestycyjno-uwłaszczeniowego, ale nie w tym problem. Otóż na gruncie obowiązującego prawa aport wnosi się do spółki prawa handlowego. Aport wnosi wspólnik. Czyżby więc projektodawca zakładał, że regionalne fundusze inwestycyjno-uwłaszczeniowe będą zakładać spółki handlowe wspólnie z obywatelami?

Niezrozumiała jest też ust. 2 art. 19. Zgodnie z wym. ustępem nabycie nieruchomości od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ma nastąpić przed ich wniesieniem do Regionalnych Funduszy Uwłaszczeniowo-Inwestycyjnych w trybie określonym w art. 27 ustawy (projektu). Z kolei w art. 27 projektu nie ma mowy o wnoszeniu nieruchomości do Funduszy.

13. Błędnie zredagowany jest art. 21.

Zgodnie z wym. przepisem kapitał uwłaszczeniowy stanowią między innymi "nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe stanowiące własność Skarbu Państwa, które nie zostały objęte uwłaszczeniem bezpośrednim". Z tak zredagowanego przepisu wynika, że w trybie uwłaszczenia bezpośredniego albo pośredniego Skarb Państwa zostanie pozbawiony wszystkich bez wyjątku nieruchomości łącznie z siedzibami Sejmu, Prezydenta i rządu.

14. Zgodnie z art 22 tworzy się szereg funduszy, których zasady tworzenia, organizację i funkcjonowanie określić mają odrębne ustawy.

Po pierwsze - wydaje się nielogiczne, że mocą omawianej ustawy tworzy się fundusze, których zasady tworzenia określi dopiero odrębna, a więc przyszła ustawa.

Po drugie - co będzie, jeśli ta odrębna ustawa nie zostanie uchwalona?

15. Zgodnie z art. 28 telewizja oraz radio mają emitować programy edukacyjne propagujące Program Powszechnego Uwłaszczenia. Emisja ma się rozpocząć z dniem 1 września 1998 r., ale ustawa nie określa, kiedy ma się zakończyć.

Zgodnie z ust. 3 nadzór nad przygotowaniem, wdrożeniem i realizacją programu edukacyjnego sprawuje Sejmowa Komisja Skarbu Państwa, Ułaszczenia i Prywatyzacji. Przyznanie takich kompetencji komisji sejmowej może wywołać spory co do konstytucyjności przepisu, może być uznane za naruszenie art. art. 2, 7, 10, 95, i 213 Konstytucji RP.

16. W opinii ograniczyłem się do wskazania najważniejszych wad legislacyjnych. Projekt zawiera też wadliwe lub co najmniej kontrowersyjne rozwiązania merytoryczne. Np. uwłaszczenie użytkowników ogródków działkowych jest naruszeniem interesów gmin i wszystkich pozostałych mieszkańców miast, jest bezpodstawnym przysporzeniem majątku jednym obywatelom kosztem drugich i przez to niesprawiedliwością. (Stwierdzenie to nie oznacza, że wzmiankowaną w punkcie 7 opinii zmianę ustawy o Pracowniczych Ogrodach Działkowych oceniam pozytywnie.) Wydaje się, że ewolucja ogrodów działkowych powinna zmierzać raczej w kierunku uczynienia z nich parków publicznych. Także uwłaszczenie 5-hektarową działką z zasobów AWR SP jest przedsięwzięciem ekonomicznie wątpliwym. Przewidziane w art. 28 programy edukacyjne nie zmieniają faktu, że wartość majątku, którym zostanie uwłaszczony uprawniony obywatel, będzie znikoma. Giełdowa cena świadectwa udziałowego wynosi dzisiaj około 105 zł. Jeżeli średnia wartość majątku nabytego na podstawie bonu uwłaszczeniowego będzie nawet dwukrotnie wyższa i wynosić będzie 210 zł., to i tak niczego to w życiu obywatela nie zmieni. Tyle kosztuje para butów.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 wojewodowie są zobowiązani w terminie 2 miesięcy od wejścia ustawy w życie przekazać Ministrowi Skarbu Państwa określone w przepisie mienie. Projektodawcy jakby zapominają, że rządząca koalicja właśnie gruntownie zmienia podział terytorialny kraju i obecni wojewodowie będą mieli mnóstwo zajęć związanych z likwidacją starych i utworzeniem nowych województw.

Ustawa czyni także niemożliwą reprivatyzację nieruchomości.

Wydaje się, że tak poważne przedsięwzięcie jakim jest powszechne uwłaszczenie obywateli powinno być przedmiotem projektu rządowego.

17. Problematiczna jest też jakość uzasadnienia do ustawy. W uzasadnieniu nie oszacowano ani liczby uprawnionych, ani wartości majątku podlegającego projektowanej regulacji. Na podstawie uzasadnienia nie można więc nawet w przybliżeniu określić, jaka będzie średnia wartość korzyści, które obywatele mają osiągnąć dzięki ustawie, ani jaki będzie koszt wykonania ustawy.

*Opracował: Piotr Krawczyk
Biuro Studiów i Ekspertyz*

Opinia prawna do projektu ustawy o zmianie ustawy

Prawo spółdzielcze

(Druk Sejmowy nr 315)

Poselski projekt zmiany ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, z późn.zm.) zawarty w Druku Sejmowym nr 315 jest kolejną obszerną nowelizacją przepisów działu IV ustawy, odnoszących się do spółdzielni mieszkaniowych. Poprzedni tak obszerny projekt, zgłoszony przez grupę posłów II kadencji projekt (Druk Sejmowy nr 1930), do zakończenia tej kadencji nie przeszedł wymaganej ścieżki legislacyjnej. Niektóre propozycje zawarte w tym projekcie są zbieżne z propozycjami zamieszczonymi w druku będącym przedmiotem niniejszej oceny.

Proponowane w Druku Sejmowym nr 315 zmiany, w większości dotyczą uporządkowania działalności spółdzielni mieszkaniowych poprzez wyeliminowanie mankamentów nie uwzględnionych w ustawie zmieniającej z 7 lipca 1994 r. oraz częściowo do dostosowania tej działalności do postępujących zmian gospodarczych i społecznych. Projekt w niewielkim tylko zakresie dotyka sprawy przekształceń własnościowych w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych (o czym będzie dalej mowa).

Wiele propozycji zamieszczonych w projekcie zasługuje na pozytywną ocenę, np. dopuszczenie (w art. 207) członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej osób nie mających zdolności do czynności prawnych lub posiadających zdolność ograniczoną (a więc osób niepełnoletnich i ubezwłasnowolnionych), ustanowienie solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wobec spółdzielni członka tej spółdzielni oraz wszystkich pełnoletnich osób z nim zamieszkujących (dodawany § 1b w art. 208), szczegółowsze uregulowanie udostępniania lokalu w sytuacjach awaryjnych (dodawany art. 209a), wprowadzenie zakazu uczestnictwa w radzie nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej przez pracowników tej spółdzielni (art. 212a) złagodzenie określonych w art. 108 § 1 ustawy wymagań w sprawach podziału spółdzielni (art. 212a), złagodzenie niekorzystnych przepisów regulujących tryb nabywania prawa do lokalu przez współmałżonka zmarłego członka spółdzielni (art. 220 w odniesieniu do prawa lokatorskiego) oraz spadkobierców (art. 228 w odniesieniu do prawa własnościowego), uściślenie treści niektórych przepisów.

Nie wszystkie jednak proponowane w projekcie zmiany są dostatecznie jasne. Np. uregulowanie kwestii "jednopodmiotowości" prawa do lokalu spółdzielczego, jednoznacznie ustalonej w art. 215 § 1 obowiązującej ustawy (szczegółowiej o tym - w dalszej treści niniejszej opinii).

Dostrzega się ponadto pewną niekonsekwencję projektodawców w kreowaniu charakteru prawnego spółdzielni mieszkaniowej. Z jednej strony, pozostawiają oni bez zmian przepisy art. 204 § 1-3 obowiązującej ustawy, które eksponują aspekt socjalno-reglamentacyjny spółdzielczości mieszkaniowej, przy marginalnym tylko udziale działalności gospodarczej polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych i użytkowych (§ 5), z drugiej zaś, proponują szereg regulacji charakterystycznych dla podmiotu gospodarczego, w tym przede wszystkim pozostawienie spółdzielniom mieszkaniowym pełnej swobody w podejmowaniu na podstawie postanowień statutu każdej innej działalności, nie ograniczonej przedmiotowo ani podmiotowo, likwidacja szczególnej wspólności małżeńskiej mieszkania spółdzielczego, swobodny podnajem mieszkań zarówno własnościowych, jak i lokatorskich.

Uwagi szczegółowe

1. Dokonanie przekształceń własnościowych w już istniejących zasobach mieszkaniowych na podstawie projektowanego art. **204 § 2 pkt 4** nie jest realne. W spółdzielniach mieszkaniowych nie jest powszechną zasadą, że poszczególne budynki obejmują wyłącznie lokale o jednakowym statusie - własnościowym lub lokatorskim. Jeżeli w niektórych spółdzielniach przyjęto takie założenie, przekreśliła je praktyka przekształceń mieszkań lokatorskich we własnościowe. Ponadto, wprowadzenie możliwości przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności w zakresie ograniczonym tylko do osób zamieszkałych w budynkach, gdzie wszystkie lokale są o takim statusie, może spotkać się z zarzutem sprzeczności z konstytucyjnymi zasadami sprawiedliwości społecznej i równości, gdyż dopuszcza nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej obywateli, w zależności od miejsca ich zamieszkania.

2. Proponowane zmiany w **art. 208** są słuszne lecz zakres tych zmian powinien być szerszy. Dodanie projektowanego § 1a, wyeliminuje tylko pobieranie opłat nie przewidzianych w statucie. W dalszym ciągu pozostaną jednak problemy (stosunkowo powszechne, jak wynika z orzecznictwa sądowego) pokrywania przez członków spółdzielni kosztów budowy w wysokości będącej następstwem niegospodarności (spółdzielni lub wykonawcy), wnoszenia wkładu budowlanego w pełnej wysokości pomimo usterek budowlanych, przyjmowania za podstawę ustalania wkładu budowlanego kosztu budowy całego osiedla a nie budynku oraz niezmiernie pojemnego określenia "innych opłat", które choć przewidziane w statucie, nie muszą być uzasadnione.

3. W **art. 212b** proponuje się wprowadzenie obowiązku corocznej lustracji spółdzielni mieszkaniowej realizującej budownictwo mieszkaniowe, pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działania. Byłby to przepis szczególny w stosunku do art. 91, który ustala ten obowiązek w częstotliwości co najmniej trzyletniej. Nie kwestionując zasadności tej propozycji, należy jednakże zauważyć, że konsekwencją jej przyjęcia będzie wzrost kosztów funkcjonowania spółdzielni, szczególnie małych i niezrzeszonych i może wpłynąć na przedłużenie realizacji budowy. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 91 § 2 ustawy spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień, na żądanie walnego zgromadzenia, rady lub 1/5 członków spółdzielni.

Ponadto w projektowanym przepisie użyto niezbyt fortunnego określenia "rodzinne budynki mieszkalne". Nie wiadomo, czy oznacza ono budynki wielorodzinne czy również jednorodzinne.

4. W **art. 213** projektodawcy, przy okazji rezygnacji ze szczególnej wspólności majątkowej mieszkania spółdzielczego, o której mowa w paragrafach 2-4 tego artykułu, nadają temu artykułowi nowe brzmienie. Treść dotychczasowego § 5 zostaje przeniesiona do art. 213, "gubi się" natomiast dotychczasowy § 1, ustanawiający jednopodmiotowość prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego (*Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków*). Na podstawie dalszych przepisów, z uwzględnieniem ich projektowanych zmian, można domniemywać, choć nie jest to wyraźnie stwierdzone, że jednopodmiotowość obowiązuje w przypadku prawa lokatorskiego. Natomiast sprawa ta jest

niejasna w przypadku własnościowego prawa do lokalu. Projektowany art. 223¹ § 2 przewiduje możliwość dzielenia lokali i ustanawiania odrębnych praw na podstawie postanowień statutu. Jednakże art. 228 § 1 pozostawia bez zmian wymóg wskazania przez spadkobierców jednego z nich, któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu, co wskazuje na zachowanie zasady jednopodmiotowości.

5. Wydaje się przesadą uzyskiwanie przez członka spółdzielni zgody tej spółdzielni na dokonanie modernizacji lokalu, o czym mowa w projektowanym **art. 217 § 2**. Nie jest też jasne, co projektodawcy zaliczają do modernizacji. Skoro, zgodnie z Prawem budowlanym, remont - to odtworzenie stanu pierwotnego obiektu, nie stanowiące bieżącej konserwacji, to można przyjąć, że wymiana okien i drzwi, zabudowa wnęk ściennych, wymiana podłogi itp., to już modernizacja. Jeśli tak, to służbom administracyjnym spółdzielni mieszkaniowych grozi zalew spraw do rozpatrzenia, co może spowodować rozrost ich liczebności, a w konsekwencji podwyższenie opłat wnoszonych przez członków.

Natomiast zbyt chyba liberalnie przyjęto w projektowanym § 3 tego artykułu, że wynajmowanie przez członków spółdzielni mieszkaniowych przydzielonych im lokali - zarówno o statusie własnościowym, jak i lokatorskim, a także lokali użytkowych (art. 238), nie wymaga ani zgody spółdzielni ani nawet jej powiadomienia, chyba że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie spowoduje wzrost opłat (wówczas obowiązuje powiadomienie). Dla porównania - art. 14 ustawy o najmie lokali (...), w art. 14 stanowi, że *"umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie, jednakże wynajmujący nie może zgody odmówić bez uzasadnionej przyczyny"*.

Konkluzja

Propozycje zawarte w analizowanym projekcie mogą być podstawą do nowelizacji obowiązujących przepisów regulujących funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej. Inaczej natomiast niż przewiduje ten projekt powinna być unormowana kwestia przekształceń własnościowych lokali spółdzielczych. W przypadku skierowania do prac legislacyjnych innych projektów kompleksowo regulujących ten problem, projekt zawarty w Druku Sejmowym nr 315 może być przedmiotem wspólnej procedury w komisjach sejmowych. Należy zwrócić uwagę na dobrą redakcję przepisów projektu, zgodną z zasadami prawotwórstwa, co bardzo ułatwia jego ocenę.

*Opracowała: Wanda Wojnowska-Ciodyk
Biuro Studiów i Ekspertyz*

Opinia prawna do poselskiego projektu ustawy o uregulowaniu stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych (Druk Sejmowy nr 399)

Celem projektu jest ustanowienie zasad przekształceń własnościowych lokali należących do spółdzielni mieszkaniowych, dokonanych na gruncie programu powszechnego uwłaszczenia obywateli RP, będącego przedmiotem odrębnej poselskiej inicjatywy ustawodawczej.

Jak proponują projektodawcy, z dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, z mocy jej przepisów, prawem własności stają się:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 4) prawo do korzystania z garażu spółdzielczego,
- 5) prawo do miejsca postojowego w spółdzielczych wielostanowiskowych lokalach garażowych.

Osoba, której przysługiwało jedno lub kilka spośród wymienionych praw, staje się ich właścicielem.

Wyjątkiem od tej zasady (art. 4 projektu) jest nie nabycie z mocy ustawy prawa własności lokali, przez osoby, którym obecnie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) w domach dla inwalidów, osób samotnych i w innych domach o specjalnym przeznaczeniu,
- 2) wybudowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Osobom tym, po wejściu w życie projektowanej ustawy przysługiwałoby **spółdzielcze prawo do lokalu**. Pojawia się więc w tym miejscu nowa, nieznana obowiązującemu Prawu spółdzielczemu forma spółdzielczej własności lokalu mieszkalnego, co wymaga wprowadzenia jednoczesnych zmian w ustawie - Prawo spółdzielcze, czego jednakże projekt nie czyni. Spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwałoby ponadto osobom, którym w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy, przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i którzy nabyli *ex lege* własność tych lokali, a następnie zrzekli się prawa własności, jak to przewidziano w art. 3 projektu.

Zgodnie z projektem (art. 9), przedmiotem własności właścicieli wydzielonych lokali, stanie się z mocy projektowanej ustawy grunt pod budynkiem, w którym te lokale znajdują się. Jak można wywnioskować z treści projektowanego przepisu będzie to współwłasność w częściach ułamkowych. W stosunku do osób będących właścicielami tego gruntu przed wejściem w życie projektowanej ustawy, przeprowadzone będzie postępowanie wywłaszczeniowe oraz ustalone odszkodowanie z tego tytułu. Jak stwierdzają projektodawcy w art. 9 ust. 2 projektu, *"do utraty własności i innych praw stosuje się odpowiednio przepisy o wywłaszczeniu, z tym zastrzeżeniem, że przejście własności na właścicieli lokali i wygaśnięcie innych praw następuje z dniem wejścia w życie ustawy"*. Jak można z tego wnosić, odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741). Należałoby to jednakże wyraźnie stwierdzić w projekcie, zważywszy że projektowane przepisy stanowią będą *lex specialis* w stosunku do generalnych unormowań zawartych w tej ustawie.

Należałoby również uwzględnić regulację spraw, które w sposób oczywisty nie wynikają z jej przepisów.

Postępowanie wywłaszczeniowe nie będzie przeprowadzane a odszkodowanie ustalane w stosunku do Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i spółdzielni mieszkaniowej. Projekt przewiduje ponadto:

1) roszczenie o nieodpłatne przeniesienie własności lokalu, przysługujące osobie uprawnionej do zwrotu równowartości spółdzielczego prawa własnościowego, które wygasło wskutek śmierci osoby, do której należało, oraz niedopełnienia formalności przez spadkobierców, o czym mowa w art. 228 § 1-3 ustawy Prawo spółdzielcze (art. 5 projektu),

2) przekształcenie z mocy ustawy ekspektatywy przydziału lokalu spółdzielczego - mieszkalnego lub użytkowego (z wyjątkiem przydziału lokalu o statusie lokatorskim), garażu lub miejsca postojowego w lokalach garażowych, w prawo do uzyskania własności tych lokali (art. 17 projektu).

Projekt nie zmienia zasadniczo trybu przekształcania spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanego przez spółdzielnię w celu przeniesienia własności tych domów lub lokali na członków, uregulowanego w ustawie Prawo spółdzielcze, z wyjątkiem przyznania członkom roszczenia wobec spółdzielni do wcześniejszego przeniesienia na ich rzecz własności lokali (przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy - art. 16 projektu).

Projekt reguluje szereg czynności proceduralnych będących następstwem omówionych przekształceń własnościowych (wydzielanie działek gruntów, zgłaszanie nieruchomości gruntowych i lokalowych do ewidencji nieruchomości, zakładanie ksiąg wieczystych, ustanawianie zarządu nieruchomościami itd.).

Podjęcie inicjatywy legislacyjnej zmierzającej do zmiany stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych jest słuszne. Trudno bowiem przytoczyć racjonalne argumenty uzasadniające dalsze utrzymywanie sztucznych konstrukcji spółdzielczych praw do lokalu - szczególnie prawa własnościowego. Należałoby rozważyć, czy zmiana ta ma być elementem powszechnego procesu uwłaszczenia obywateli RP. Nie jest bowiem łatwe wyliczenie realnych korzyści materialnych, jakie uzyskałyby osoby zajmujące mieszkania spółdzielcze, jeśli z mocy prawa uzyskałyby do nich prawo własności. Należy przecież pamiętać, że w proces budowy mieszkań spółdzielczych, do roku 1990, angażowane były znaczne środki budżetowe (umorzenie ze środków budżetowych części kredytów zaciąganych przez spółdzielnie), w zróżnicowanej w różnych okresach wysokości i na różnych zasadach.

Należy też zwrócić uwagę, iż poza regulacją projektu pozostaje ogromny problem zobowiązań finansowych obciążający w różny sposób i w różnej mierze spółdzielcze zasoby mieszkaniowe i członków spółdzielni, jak również sprawy organizacyjno-prawne dotyczące wszystkich aspektów dalszej działalności spółdzielczości mieszkaniowej.

W art. 13 projektu stwierdzono, że *"ograniczone prawo rzeczowe na spółdzielczym prawie wymienionym w art. 1 ust. 1 lub ust. 3 staje się ograniczonym prawem rzeczowym na stanowiącym odrębną własność lokalu"*. Nie jest jasne, czy projektowany przepis konsumuje zarówno kwestię obciążenia hipoteką własnościowego prawa do lokalu, w związku z zaciągnięciem na wniesienie wkładu budowlanego przez członka spółdzielni tzw. kredytu hipotecznego, czy również obciążenia hipotecznego budynków mieszkalnych jako majątku

spółdzielni mieszkaniowych, zabezpieczającego zobowiązania kredytowe i inne zobowiązania tych spółdzielni.

Projektodawcy, nawet w uzasadnieniu, nie sygnalizują problemu dalszej spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe na budowę mieszkań, które mają być przedmiotem uwłaszczenia. W treści odesłania zawartego w art. 18 projektu ("*zasady i tryb zaliczania korzyści odniesionych przez osoby, o których mowa w ustawie, na poczet programu powszechnego uwłaszczenia obywateli, określi odrębna ustawa*"), problem ten raczej nie mieści się. Wprawdzie konieczność uregulowania tej kwestii dostrzegają projektodawcy projektu ustawy o zasadach realizacji programu powszechnego uwłaszczenia obywateli Rzeczypospolitej Polskiej (będącego przedmiotem wstępnej oceny prawnej Biura Studiów i Ekspertyz), stanowiąc w art. 6 ust. 3, iż osoby uwłaszczone i ich następcy prawni, stają się odpowiedzialni solidarnie ze spółdzielnią za jej zobowiązania z tytułu udzielonych kredytów do wartości uzyskanego prawa. Przepis ten odnosi się jednakże wyłącznie do osób, którym obecnie przysługuje prawo do spółdzielczego lokatorskiego lokalu. Ponadto solidarna odpowiedzialność za zobowiązania kredytowe spółdzielni czerpiącej dochody jedynie z dzierżawy placów zabaw, chodników, korytarzy piwnicznych itp. oraz potencjalnej realizacji określonych usług, pozostanie zapewne martwym przepisem. *Notabene* - co wyraża wartość uzyskanego prawa, jego cena rynkowa, czy równowartość wkładu liczona w określony sposób.

Projekt nie uwzględnia w swej treści zmian w innych ustawach, chociaż zmiany te muszą być znaczące. Nieaktualny stanie się cały ustrój organizacyjny spółdzielni mieszkaniowej nakreślony w ustawie Prawo spółdzielcze, pozycja prawna tej spółdzielni, jak też istota członkostwa. Nieaktualne też staną się ustawy ustalające szczegółowy tryb spłaty kredytów mieszkaniowych, w tym zaangażowania środków budżetu państwa.

Być może projektodawcy odłożyli uregulowanie tych spraw w czasie, mając obecnie za cel zaprezentowanie do akceptacji ustawodawcy koncepcji podstawowych założeń przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych w ramach programu powszechnego uwłaszczenia. Wszakże projektowana ustawa ma charakter incydentalny. Żadna jednak koncepcja nie może powstać poza zasięgiem istniejącego systemu prawnego. Dlatego modyfikację tego systemu, przynajmniej w ogólnym zarysie, należałoby uwzględnić już na etapie projektu przygotowywanego do I czytania w Sejmie.

Projektodawcy nie przedstawili szacunku wydatków budżetowych, które byłyby konsekwencją uchwalenia projektowanej ustawy. Informacja dla Marszałka Sejmu, iż "*koszty te powinny zmieścić się w granicach planowanej rezerwy budżetowej*", nie może tego szacunku zastąpić. Rozpatrywany projekt ustawy opracowany został w sposób staranny pod względem techniki prawotwórczej. Zawiera nieliczne usterki redakcyjne, łatwe do usunięcia w trakcie procedury legislacyjnej, jeżeli przedłożona koncepcja zostanie zaakceptowana w pierwszym czytaniu a projekt skierowany do komisji sejmowych. Treść projektu wymaga też pewnych uzupełnień, niezbędnych dla stworzenia jasnego i klarownego prawa, bez luk i niedopowiedzeń.

*Opracowała: Wanda Wojnowska-Ciodyk
Biuro Studiów i Ekspertyz*

Opinia prawna do poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Druk Sejmowy nr 407)

Zakres przedmiotowy projektowanej ustawy, stanowiącej odrębny od Prawa spółdzielczego akt regulujący całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych, w tym rozstrzygający kompleksowo kwestię praw i obowiązków członków spółdzielni.

Projekt ustawy składa się z trzech części zawierających odpowiednio:

- 1) reguły prawne funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (rozdział 1-3),
- 2) konieczne zmiany w przepisach obowiązujących ustaw, w tym skreślenie przepisów działu IV w tytule II ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, z późn.zm.),
- 3) przepisy przejściowe, określające m.in. zasady przekształceń własnościowych w spółdzielczości mieszkaniowej.

W zakresie nie uregulowanym w projektowanej ustawie, do spółdzielni mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze.

Art. 1 projektu zawiera charakterystykę prawną spółdzielni mieszkaniowej. Projektodawcy odeszli od wykreowanej w ustawach spółdzielczych z roku 1961 i 1982 funkcji socjalno-reglamentacyjnej tej spółdzielni, na rzecz funkcji gospodarczej. Jest to koncepcja słuszna, korespondująca z obowiązującą definicją spółdzielni sformułowaną w art. 1 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego oraz właściwa dla obecnego modelu społecznego i ekonomicznego kraju.

Zgodnie z projektem (art. 3) członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, w tym nie posiadająca zdolności do czynności prawnej lub zdolność ograniczoną, a więc osoba również małoletnia albo ubezwłasnowolniona całkowicie względnie częściowo. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą być właścicielami lokali, może im przysługiwać spółdzielcze prawo do lokalu spółdzielczego, mogą być też najemcami mieszkań stanowiących własność spółdzielni. Wśród obowiązków członków, projekt uwzględnia uczestniczenie w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości własnych oraz spółdzielni, jak również "w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów". Pozostaje więc (w art. 4 projektu), przeniesiony z art. 208 Prawa spółdzielczego, problem pokrywania przez członków wszystkich zobowiązań spółdzielni mieszkaniowych, w tym niekoniecznie uzasadnionych.

Novum stanowi możliwość kwestionowania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz w drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat (ust. 7 ww. art.).

W ust. 6 art. 4 projekt ustawy określa termin wnoszenia przez członków opłat. Sądzę, że postanowienie to jest zbędne i powinno być pozostawione do regulacji statutowej.

Projekt nie przewiduje wnoszenia przez członków spółdzielni mieszkaniowych udziałów (art. 1 ust. 6).

Jak wynika z art. 4 ust. 9-11 projektu, spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje nadal podmiotem działającym na zasadzie *non profit*. Nie pojawia się pojęcie zysku, jako wyniku działalności gospodarczej w danym roku, a różnica między kosztami a przychodami, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

Spółdzielcze prawo do lokalu spółdzielczego, w konstrukcji swej, jest zbliżone do dotychczasowego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego, chociaż zauważyć należy następujące różnice (art. 8 projektu):

- 1) projekt eliminuje instytucję przydziału mieszkania; spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w drodze umowy cywilnoprawnej,
- 2) do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności,
- 3) spółdzielnia może, w drodze jednostronnej czynności prawnej, ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

Zachowana zostaje jednopodmiotowość spółdzielczego prawa do lokalu (art. 8 ust. 4), zniesiony natomiast - szczególny charakter wspólności małżeńskiej prawa do lokalu spółdzielczego przydzielonego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny (dotychczasowy art. 215 Prawa spółdzielczego).

Pojęcie **wkładu mieszkaniowego** (art. 9 ust. 2 projektu) oznacza równowartość różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub z innych środków. Projektodawcy zakładają więc powrót do wykorzystywania środków budżetu państwa na dofinansowywanie kosztów budowy lokali spółdzielczych (częściowe umarzanie kredytów mieszkaniowych).

W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielczego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (lub wniesioną jego część), zwaloryzowany według wartości rynkowej środka trwałego lub wskaźników przeliczeniowych, stosowanych do urzędowej aktualizacji środków trwałych (art. 10 ust. 2 projektu). Projektodawcy proponują więc prostą metodę waloryzacji, rezygnując ze skomplikowanych i powszechnie nie akceptowanych obliczeń obowiązujących obecnie na podstawie przepisów Prawa spółdzielczego. W projektowanym rozliczeniu wkładu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Dług ten będzie zobowiązany spłacić członek spółdzielni, który zgodnie z umową zawartą ze spółdzielnią, obejmie lokal, do którego wygasło prawo innej osoby (art. 9 ust. 3 projektu).

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, na żądanie członka, któremu przysługuje, podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu. Zasady przekształcenia określa art. 11 projektu. Na pozytywną (moim zdaniem) ocenę zasługuje rezygnacja z zamieszczenia w projektowanej ustawie bezwzględnego zakazu przekształcania w prawo odrębnej własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach dla inwalidów i innych domach specjalnego przeznaczenia oraz w budynkach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Projekt pozostawia ten problem do rozstrzygnięcia w statutach spółdzielni.

Art. 12 - 14 projektu zawierają zasady postępowania w przypadku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz w przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, w tym w razie wygaśnięcia tego prawa wskutek niewykonania określonych czynności w obowiązujących terminach. Cenne są propozycje przepisów chroniących rodzinę w takich sytuacjach, poprzez przyznanie prawa roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i zawarcia umowy ustanawiającej spółdzielcze prawo do lokalu, zamieszkałych z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Analogiczne roszczenie projekt przewiduje w razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy ustanawiającej takie prawo (art. 14 projektu).

Ustanowienie **prawa odrębnej własności** nowobudowanego lokalu, zgodnie z art. 17 ust. 1 projektu, poprzedza umowa w sprawie budowy lokalu zawarta pomiędzy członkiem a spółdzielnią. Członek wnosi **wkład budowlany** w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Z chwilą zawarcia umowy powstaje **ekspektatywa** odrębnej własności lokalu (art. 18). Zasady wypowiedzania umowy o budowę lokalu określają przepisy art. 19 projektu.

Zgodnie z art. 20 projektu, spółdzielnia obowiązana jest ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej po jego wybudowaniu, może jednakże ustanowić to prawo już w chwili, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji, możliwe jest oznaczenie lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także na rzecz małżonków albo osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Prawo własności lokalu mieszkalnego budowanego na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej może być więc **wielopodmiotowe**, co precyzuje art. 22 projektu. Bez względu jednak na liczbę współwłaścicieli, członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba lub małżeństwo.

W budynkach, w których zostały wyodrębnione lokale stanowiące własność członków, zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni sprawuje zarząd spółdzielni (art. 26 projektu).

W kwestiach związanych z budową domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na członków spółdzielni mieszkaniowych, obowiązują przepisy dotyczące budowy lokali mieszkalnych.

W zmianach obowiązujących przepisów ustawowych m.in.:

1. W ustawie - Prawo spółdzielcze, poprzez odpowiednią zmianę art. 108, projektodawcy proponują umożliwienie podziału spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów (obecnie większością 2/3 głosów). Warunki podziału precyzuje projektowany do dodania art. 108¹.

2. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 133, poz. 654, z późn.zm.), poprzez projektowaną zmianę w art. 8, umożliwiał się zawarcie umowy o kredyt kontraktowy przeznaczonego również na uzyskanie prawa własności lokalu mieszkaniowego (z brzmienia projektowanego przepisu wynika, że uzyskanie to może nastąpić zarówno w drodze budowy, jak i przekształcenia);

3. W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (...) (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32, z późn.zm.), poprzez projektowaną zmianę art. 10, umożliwiał się skorzystanie z częściowego umorzenia zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia od banków odsetek od kredytów mieszkaniowych przez Skarb Państwa, również w przypadku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

W przepisach przejściowych i końcowych projektu zamieszczono m.in. postanowienia o:

1. Uwłaszczeniu spółdzielni mieszkaniowych poprzez przyznanie z mocy projektowanej ustawy, w dniu jej wejścia w życie, prawa użytkowania wieczystego gruntu, bez obowiązku wnoszenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania, jeżeli spółdzielnie te w dniu 5 grudnia 1990 r. (data wejścia w życie ustawy z 1990 r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) były posiadaczami gruntów stanowiących własność Skarbu

Państwa lub gminy oraz przed tym dniem wybudowały (lub wybudowali poprzednicy prawni tych spółdzielni), zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, budynki lub inne urządzenia trwale złączone z gruntem. Spółdzielnie te uzyskują również z mocy projektowanej ustawy własność wzniesionych budynków i urządzeń.

Na tych samych zasadach spółdzielnie mieszkaniowe uzyskują prawo użytkowania wieczystego gruntów posiadanych w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy, stanowiących własność innych niż Skarb Państwa lub gminy osób prawnych bądź osób fizycznych. Grunty te stają się *ex lege* własnością Skarbu Państwa, a dotychczasowym właścicielom przysługuje odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia. Dla porządku, należałoby w kwestii ustalania i wypłaty odszkodowania odesłać do właściwych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) oraz w ostatnim zdaniu art. 40 ust. 1 projektu zastąpić wyrażenie "powinna" innym, bardziej ostrym określeniem, nie pozostawiającym wątpliwości co do obligatoryjności ustalenia odszkodowania w przedmiotowej decyzji.

Zgodnie z obecnym stanem prawnym ukształtowanym w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, spółdzielniom spełniającym kryteria, o których wyżej mowa, przysługuje roszczenie o ustanowienie na ich rzecz użytkowania wieczystego, bez przetargu, z wyłączeniem obowiązku wniesienia pierwszej opłaty oraz własności wzniesionych budynków i urządzeń.

2. Przekształceniu z mocy przepisów projektowanej ustawy, z dniem jej wejścia w życie, w prawo odrębnej własności:

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego,
- spółdzielczego prawa do garażu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- prawa najmu lokalu użytkowego oraz prawa najmu garażu spółdzielczego, jeżeli członek spółdzielni, najemca nie będący członkiem spółdzielni, albo ich poprzednicy prawni ponieśli w pełnym zakresie nakłady na budowę takiego lokalu lub garażu.

3. Przekształceniu z mocy przepisów projektowanej ustawy, z dniem jej wejścia w życie, praw lokatorskich do innych lokali niż wyżej wymienione, w odrębną własność spółdzielni.

4. Przekształceniu z mocy przepisów projektowanej ustawy, z dniem jej wejścia w życie, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz prawa najmu pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki - w spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Powstaniu prawa współwłasności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym został zbudowany budynek, w którym została wyodrębniona z mocy projektowanej ustawy własność lokali. Wśród współwłaścicieli może być także spółdzielnia mieszkaniowa. Podstawowe składniki mienia pozostającego własnością spółdzielni po przekształceniach, o których wyżej mowa, wymienione są w art. 42 projektu.

W art. 48 projektu, projektodawcy wyraźnie stwierdzają, że członkowie spółdzielni, których spółdzielcze prawa do lokali uległy przekształceniu (w tym w prawo odrębnej własności), są obowiązani do uczestniczenia w zakresie ich obciążającym w spłacie kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię.

W art. 57 projektu przyznaje się rekompensatę w postaci bonów reprivatyzacyjnych osobom, które w przeszłości utraciły własność lokali na podstawie przepisów wymienionych w tym

artykule. Warunkiem realizacji tego postanowienia jest oczywiście uchwalenie ustawy o reprivatyzacji i rekompensatach.

W konkluzji dokonanego omówienia poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Druk Sejmowy nr 407), należy wyrazić uznanie autorom projektu za treść i formę legislacyjną przedłożonej koncepcji, mogących posłużyć jako wzorzec prawidłowej techniki prawotwórczej. Przepisy projektu zredagowane są jasno i precyzyjnie a jednocześnie dostatecznie szczegółowo, bez pozostawienia luk i niedopowiedzeń. Dotyczy to zarówno przepisów regulujących projektowany proces przekształceń własnościowych w spółdzielczości mieszkaniowej, jak też kreujących zmodyfikowany model tej spółdzielczości.

Do projektu załączono uzasadnienie, dostatecznie obszerne, zawierające m.in. informację o szacunkowych kosztach realizacji projektowanej ustawy obciążających budżet państwa.

Opracowała: Wanda Wojnowska-Ciodyk