

Prawdziwy problem spółdzielni mieszkaniowych to nieuregulowane grunty, nie zaś pełnomocnictwa

Pisze prof. dr Piotr Pałka - radca prawny, wspólnik DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych

W pierwszej kolejności Ministerstwo Rozwoju powinno zająć się pilnie realnymi problemami, chociażby uregulowaniem stanu prawnego gruntów, które dla setek tysięcy Polaków stanowią obecnie duże obciążenie i ograniczenie w korzystaniu z ich tytułu prawnego do lokalu oraz powrotem do możliwości funkcjonowania zebrań przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych, co stanowiłoby wzmocnienie demokracji spółdzielczej.

Do dnia dzisiejszego żaden rząd nie chciał na poważnie zająć się sprawą ostatecznego rozwiązania problemu gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, to już epopeja. Są to bowiem sprawy skomplikowane i złożone pod względem faktycznym. Mam jednak wrażenie, że w przypadku każdej kadencji Sejmu i Senatu mamy do czynienia z sytuacją, w której niektórzy politycy orientują się, że można na tym temacie zbić kapitał polityczny, jednocześnie nie podejmując w tym celu żadnych ostatecznych działań, które rzeczywiście mogłyby doprowadzić do uchwalenia aktu prawnego, który rozwiązałby problemy obywateli. To trzeba powiedzieć wprost i zdecydowanie. Obywatele mają dość sytuacji, w której państwo nie jest w stanie uchwalić przepisów porządkując ten stan prawny. Bo to nie obywatele zawinili, ale państwo nie zdało egzaminu.

Z kuriozalną wręcz sytuacją mieliśmy do czynienia choćby w poprzedniej kadencji Sejmu i Senatu, gdy Zespół Parlamentarny ds. uregulowania gruntów pod przewodnictwem posła z partii rządzącej wypracował projekt ustawy, ale nie stanowiło to przeszkody, aby ten sam rząd opracował własny, inny projekt. Po co powstały dwa projekty w ramach tego samego obozu politycznego? Czy to była licytacja kto da więcej i walka o prywatne interesy polityczne w ramach tej samej partii, czy może jednak interesy innych podmiotów zadecydowały, że prace zostały wstrzymane? Ostatecznie żaden z rzeczonych projektów ustaw nie został uchwalony.

Jest to temat, który wraca jak bumerang z początkiem każdej kadencji parlamentu. Pojawiały się też projekty ustaw Ministerstwa Sprawiedliwości z 2017 r. o zrekompensowaniu niektórych krzywd wyrządzonych osobom fizycznym wskutek przejęcia nieruchomości lub zabytków ruchomych przez władze komunistyczne po 1944 r. tzw. ustawie reprywatyzacyjnej. W art. 54-56 tego projektu ustawy wprowadzono słusznie instytucję przemilczenia, zgodnie z którą jeżeli nie można ustalić właściciela nieruchomości gruntowej będącej co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej wybudowała na tej nieruchomości budynek, własność tej nieruchomości nabywa spółdzielnia na jej wniosek po bezskutecznym upływie 12-miesięcznego terminu od dnia ogłoszenia publicznego, w którym sąd wzywa właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych do uczestnictwa w postępowaniu. Pojawiały się też projekty ustaw poszczególnych klubów parlamentarnych, które nigdy również nie doczekały jednak się ostatecznego uchwalenia.

Tymczasem Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, że „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia". Uchwała ta wywołuje negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego.

W celu rozwiązania powyższego problemu Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP po przeprowadzeniu konsultacji ze spółdzielniami mieszkaniowymi przygotował projekt ustawy rozwiązujący powyższy problem. Projekt został już złożony na ręce Przewodniczącego Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej Kamila Wnuka.

Ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy. Okoliczność bowiem, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie ma tytułu prawnego do gruntów, na których wznosiły osiedla mieszkaniowe, obciąża Państwo a nie spółdzielnie. Są to głównie zaszłości z czasów PRL-u, realizacji planu gospodarczego (spółdzielnie mieszkaniowe jako jednostki gospodarki uspołecznionej były jedynie wykonawcami takiego planu).

Mamy też zapomniane niewykonanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego (TK) . Trybunał orzekł bowiem, że art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596) jest niezgodny z Konstytucją i traci moc obowiązującą po upływie dwunastu miesięcy od dnia ogłoszenia.

Przyjęta w zaskarżonym przepisie konstrukcja przejściowa odniesiona do źle wyznaczonej grupy adresatów spowodowała, że ponad pół miliona osób zostało pozbawionych członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, mimo iż legitymowały się interesem polegającym na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub związanym z korzystaniem z lokalu spółdzielczego o innym przeznaczeniu. Dlatego Trybunał zdecydował – na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji – że art. 4 ustawy zmieniającej z 2017 r. traci moc a ustawodawcę zobligował doprowadzić regulacje przejściowe dotyczące członkostwa w spółdzielni, zwłaszcza wobec dokonanej zmiany jego modelu, do konstytucyjnego standardu wskazanego w wyroku.

Z dniem 19 czerwca 2021 r. wspomniane przepisy utraciły moc, ale nie weszły w życie żadne przepisy prawa, które wykonywałyby przedmiotowe rozstrzygnięcie Trybunału.

Niezależnie od braku wykonania przez ustawodawcę wyroku TK z 10 czerwca 2020 r. możliwe jest jego bezpośrednie stosowanie. Zgodnie bowiem z przepisem art. 190 ust. 1 Konstytucji RP orzeczenia TK mają moc powszechnie obowiązująca i są ostateczne. Wyposażenie orzeczeń TK w moc powszechnie obowiązującą oznacza związanie ich treścią nie tylko uczestników konkretnego postępowania zakończonego wydaniem przez sąd konstytucyjny rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, ale również wszystkich innych podmiotów prawa.

Oznacza to, że osobom, które wskutek wejścia w życie 9 września 2017 r. art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze utraciły członkostwo w spółdzielniach przysługuje roszczenie o ponowne przyjęcie w poczet członków. Natomiast stan ten stwarza niepewność prawną w tym zakresie.