

Podział Spółdzielni na żądanie mniejszości

We wrześniowym i grudniowym numerze „My z KSM” (Nr 44/3/2005 i 45/4/2005) opisałem najważniejsze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisów Prawa spółdzielczego z 1982r. wprowadzone nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. Obecna, trzecia część opisu owych zmian, kończy cykl informacji na ten temat.

Podział Spółdzielni na żądanie grupy członków

W ostatnim okresie w przeciwnym kierunku zmieniały się przez władze państwowe koncepcje funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej. Ta ingerencja we własność spółdzielczą (od 1990 r. uważana jest za własność prywatną) może zagrażać stabilności i trwałości konkretnych spółdzielni. Istotne zmiany następują od 2000 r., m.in.:

- ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obywatele pozbawieni zostali możliwości zawierania ze spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu,

- wprowadzono dla spółdzielni ustawowy obowiązek przekształcania, na wniosek członków, lokatorskich i spółdzielczych własnościowych praw do lokali w zupełnie odrębną od własności spółdzielczej własność lokali,

- pomniejszono rolę i znaczenie statutów spółdzielni, traktowanych przecież jako „wyraz woli” samych spółdzielców, na rzecz bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy, ograniczając tym samym samodzielność i samorządność spółdzielni,

- dokonano określonych zmian w dotychczasowych zasadach zarządzania spółdzielnią przez jej członków i wybrane przez nich organy, m.in. przez ustanowienie normy, iż członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali w danej nieruchomości (budynku) mogą większością głosów tych członków podjąć uchwałę o podziale spółdzielni, z wydzielonego majątku utworzyć nową spółdzielnię. W podjęciu tej uchwały nie mogą uczestniczyć pozostali członkowie spółdzielni, zajmujący w tym budynku lokale na warunkach spółdzielczego prawa (lokatorskiego i własnościowego). W ustawie z 15 grudnia 2000 r. dodano do

Prawa Spółdzielczego bardzo kontrowersyjny art. 108 a, w którym uregulowano szczególnie tryb tzw. szybkiego podziału Spółdzielni na żądanie grupy członków będących mniejszością wśród członków spółdzielni. Dawało to możliwość oddzielenia się np. jednego osiedla, zespołu budynków, a nawet jednego bloku (skreślony przez ustawę z 19.12.2002 r. a przywrócony wyrokiem TK z 20.04.2005 r.).

W ustawodawczej koncepcji z 2000 r., w pewnej perspektywie czasowej miałyby funkcjonować w dotychczasowych zasobach spółdzielni mieszkaniowej tylko dwie formy: najem w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (prawa niezbywalnego i nie dziedzicznego) oraz odrębna, własność lokali.

Wiadomo, że odrębna własność lokali oznacza, w sensie prawnym, wyjście ze spółdzielni mieszkaniowej i uwolnienie się od jej nadzoru.

Właściciele odrębnych lokali w domach wielomieszkaniowych, którzy zrezygnowali z członkostwa w spółdzielni, potrzebują tylko wyboru określonej formy zarządu dla wspólnie użytkowanych nieruchomości (elementów budynku i gruntu, z którym jest on związany), bowiem są ich współwłaścicielami. Właściciel lokalu ma zatem prawo do współkorzystania ze spółdzielni z nieruchomości wspólnej, ale i obowiązek pokrywania kosztów zarządu.

Sposób sprawowania tego zarządu nieruchomością wspólną może być bardzo różny, np.:

- jako zarząd powierzony spółdzielni mieszkaniowej, która jest współwłaścicielem nieruchomości (rozwiązanie przewidziane w art. 27 ust.2 ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r.),

- właściciele lokali powołują wspólnotę mieszkaniową w budynku, gdy nie ma już ani jednego lokalu należącego do spółdzielni, a żaden z właścicieli nie jest człon-

kiem spółdzielni (art.26 ustawy),

- większość właścicieli lokali w budynku w danej nieruchomości może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 1994 r. o własności lokali (art. 24 ustawy) i powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej,

- właściciele odrębnych praw do lokalu mogą utworzyć spółdzielnię, która świadczyć będzie usługi w zakresie zarządzania ich częścią wspólną budynku (musi ona ułożyć swoje relacje w zarządzaniu ze spółdzielnią mieszkaniową).

Wszystkie te sposoby zarządzania nieruchomością wspólnymi będą zupełnie czymś innym niż istniejące obecnie spółdzielnie mieszkaniowe. Według tej koncepcji z 2000 r. następować będzie stopniowa likwidacja obecnej spółdzielczości mieszkaniowej.

Inna koncepcja spółdzielczości mieszkaniowej została przyjęta w noweli ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jakkolwiek ustawodawca w tej ustawie cofnął zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to Trybunał Konstytucyjny zakwestionował konstytucyjność owej zmiany z 2002 r., o czym pisałem szeroko w „My z KSM” z września 2004 r.

Na te tych zmian, w konsekwencji wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r., „odczyły” przepisy art. 108 a Prawa Spółdzielczego w brzmieniu, jakie miały w ustawie z 15 grudnia 2000 r.

Obecnie należy je traktować tak, jakby nigdy nie zostały uchylone. TK uznał, że obowiązywanie szczególnego trybu podziału spółdzielni na żądanie grupy członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni (np. Osiedla) lub z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia (posiadających prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości), a będący mniejszością wśród członków spółdzielni jest konieczne, bowiem zapewnia pełną