

**Oświadczenie złożone
przez senatora Ryszarda Knosale**

Oświadczenie skierowane do ministra infrastruktury Cezarego Grabarczyka

Szanowny Panie Ministrze!

W połowie ubiegłego roku przyjęto ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, DzU nr 125 poz. 873. Aktem tym dokonano zasadniczych zmian, komentowanych zresztą szeroko w mediach, dotyczących między innymi zasad, na jakich odbywa się przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Pomijam trudności występujące w trakcie uwłaszczenia, związane z długotrwałą procedurą uregulowania stanu prawnego nieruchomości, pragnę jednak zwrócić uwagę na inny obszar, na którym także pojawiają się problemy dotyczące wykonawstwa.

Znane są przypadki odmowy wszczęcia przez organy spółdzielni procedury uwłaszczeniowej, podparte argumentacją, jakoby lokal wskazywany we wniosku nie był objęty zakresem przedmiotowym art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, DzU z 2003 r. nr 119 poz. 1116 ze zmianami. Spółdzielnie mieszkaniowe w uzasadnieniu swoich decyzji powołują się bowiem na literalne brzmienie wspomnianego artykułu, który stanowi, że na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

*Sygnalizowany tu problem dotyczy przypadków, w których mieszkania zostały przejęte przez spółdzielnie na przykład od spółki prawa handlowego powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego. Przedmiotowe przejęcie nieruchomości znalazło swoje umocowanie prawne w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, DzU nr 119 poz. 567 ze zmianami. W akcie tym stwierdza się, że na zasadach określonych ustawą dla przekazywania spółdzielniom mieszkaniowym gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi przez przedsiębiorstwa państwowe może odbywać się również przekazywanie tego typu nieruchomości przez spółki handlowe. Z tego wynika, że niezależnie od tego, jaka była forma prawna podmiotu, który dokonywał przekazania nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, czynność ta odbywała się, zgodnie z ustawą, na takich samych zasadach. Niemniej jednak spółdzielnie mieszkaniowe stają na stanowisku, iż jedynie w przypadku lokali przejętych przez spółdzielnie bezpośrednio od podmiotów wymienionych *expressis verbis* w art. 48 ust. 1 przysługuje najemcy roszczenie o przeniesienie własności lokalu. Ścisła interpretacja tego przepisu dopuszcza wszczęcie procedury uwłaszczeniowej jedynie w odniesieniu do lokali stanowiących przed przejęciem własność przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Tym samym w gorszym położeniu znajdują się ci najemcy, których mieszkania przejęte zostały przez spółdzielnie mieszkaniowe od spółek prawa handlowego, innych spółdzielni czy na przykład jednostek samorządu terytorialnego, a pierwotnie też były własnością podmiotów wskazanych w art. 48. W tym przypadku ewentualne nabycie lokalu jest możliwe, ale już nie na warunkach preferencyjnych, jak w przypadku pierwszej grupy podmiotów, lecz po cenach rynkowych.*

Opisany stan rzeczy zdaje się stać w oczywistej sprzeczności z zasadą równości obywateli wobec prawa. W mojej ocenie przepis ten poprzez swój zawężony zakres dyskryminuje część lokatorów spółdzielni, którzy zajmują mieszkania przejęte od spółek prawa handlowego, w tym na podstawie umowy najmu. Lokatorzy ci ponoszą wszystkie ciężary funkcjonowania spółdzielni, wnoszą opłaty jak pozostali członkowie spółdzielni, ale jednocześnie nie są

zrównani z nimi w prawach. Osoby te nie miały żadnego wpływu na formę organizacyjną podmiotu, który administrował zajmowanymi przez nie mieszkaniami, stanowiącymi pierwotnie własność przedsiębiorstwa państwowego, przed przejęciem ich przez spółdzielnie.

W związku z tym zasadne jest postawienie pytania, czy działania spółdzielni, które opisałem, są zgodne z prawem, a jeśli tak, to czy Pana resort zamierza podjąć inicjatywę ustawodawczą w celu zmiany przedmiotowych, krzywdzących, regulacji.

*Z wyrazami szacunku
Ryszard Knosala*