

Wyodrębnić własność, czyli pozyskać swoje mieszkanie z majątku spółdzielni

Spółdzielcy chcą pozyskać swoje mieszkania. W tym krótkim zdaniu godne uwagi są dwie ważne kwestie. **Chcą**, nawet powinni - i słusznie, bo gwarantuje im to **ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych**, oraz **swoje** - istotnie, każdy członek spółdzielni jest inwestorem pokrywającym pełne koszty budowy mieszkania, całej infrastruktury w nieruchomości oraz koszty eksploatacji w spółdzielni.

Do czasu wejścia ustawy w życie (do 24.04.2001 r.) właścicielem wszystkich mieszkań (tak lokatorskich jak i własnościowych) w majestacie prawa nazywała się spółdzielnia, która zyskała status „osoby prawnej” (opartej na prywatnym podmiocie gospodarczym). Od 1989 r. mamy absurd: członek spółdzielni, który poniósł cały koszt budowy (zakupu) mieszkania, nie jest jego właścicielem (tytuł prawa własnościowego nie oznacza własności rzeczy), zaś spółdzielnia, która nie wносиła żadnych środków finansowych jawi się właścicielem prywatnego majątku i nim dysponuje. Ustawa pozwala dostosować te socjalistyczne pozostałości do stanu prawa. Czy o tym spółdzielcy wiedzą, jak powinni odzyskać swoją własność.

Własność mieszkania z własnością gruntu. Sejm RP 15.12.2000 r. uchwalił ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, dającą członkom spółdzielni możliwość ustanowienia swojej odrębnej części majątku (tego, za który zapłacili) na własność prywatną. Wszyscy członkowie, którzy z konieczności (w spadku po PRL) dotąd pozostają we własności kolektywnej, mogą uzyskać prawo prywatnej własności, jako standard w UE. Pełny tytuł prawny do mieszkania (ang. *Ownership title*) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych uznaje jako odrębną własność lokalu wraz z współwłasnością ziemi, na której stoi blok. Prawo roszczenia o przeniesienie tej własności członek nabywa po złożeniu do spółdzielni wniosku uwłaszczeniowego, który ją zobowiązuje do wszczęcia procedur, poczynając od udzielenia odpowiedzi na wniosek, a następnie do sporządzenia projektu uchwały zarządu określającej przedmiot własności dla wnioskodawcy i jednocześnie wszystkich mieszkańców budynku (nieruchomości). Do publikowanego projektu uchwały członkowie mogli wnosić uwagi i wnioski o ewentualną korektę, tak by wszystko odbyło się zgodnie z prawem, tj. bez szkody i w zgodzie z interesem prawnym członków. Pamiętajmy przy tym, że art. 3 Prawa spółdzielczego określa spółdzielnię jako zrzeszenie osób, zaś majątek spółdzielni - jako prywatna własność członków spółdzielni.

Rzeczywistość. Po pierwsze brak było jakiegokolwiek informacji w mediach. Spółdzielnie, przeciwne procesowi uwłaszczenia oznaczającego utratę bezkarnego dysponowania masą prywatnego majątku na koszt członków i zarządzania w interesie „osoby prawnej”, a nie członków - nie tylko nie udzielały informacji i nie odpowiadały na pisma, ale niektóre z nich działały jawnie na szkodę spółdzielców, przytaczając zniekształcone opinie „prawnicze”, dezinformowały tych, którzy już przepisy poznali (z innych źródeł), namawiały do rezygnacji ze swojej własności, nawet uciekały się do oszustw, że złożone wnioski stają się nieważne.

Po drugie - po ingerencji w ustawę Trybunał Konstytucyjny (na interwencję grupy posłów zainteresowanych funkcjonowaniem spółdzielni bez zmian) uchylił art. 46 ust.1 (umożliwiający przekształcenie lokatorskiego prawa we własność za kwotę nie przekraczającą 3% wartości kupowanego mieszkania) – pozostał więc w art. 12 zapis dopłaty w cenie rynkowej (bez limitu), którą zarządy spółdzielni zaczęły wystawiać członkom (właścicielom) tylko dlatego, że posiadają pieczątki. Ani w tym prawa, ani zwykłej logiki. Spółdzielnie, pozorujące przez pierwsze lata swe obowiązki, teraz zaczęły narzucać cenę rynkową członkom spółdzielni nawet za połowę wartości mieszkań już przez członków kupionych (spłatą kredytu na ich budowę), mieszcząc tam wszystkie koszty - nawet wraz z tymi, które spółdzielcy ponieśli np. na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Bezprawnie odmawiały rozliczenia kosztów mieszkania, by unikać uzasadniania żądania pozaksięgowych kwot. Zarówno pytania na Walnym Zgromadzeniu, jak i pisma do Zarządu, wywoływały u władz spółdzielni stanowcze „niezrozumienie” treści pytań.

W rzeczywistości cena rynkowa mieszkania została wykreowana inwestycją jedynie członka spółdzielni z pomocą państwa socjalistycznego. Jest to m. in.

- Członkowski wkład mieszkaniowy
- Kredyt inwestycyjny (netto, spłacony przez lokatora w ratach), odsetki,
- Dotacje państwa, umorzona część kredytu (ze środków publicznych),
- środki własne na uzyskanie standardu lokalu (ulepszenie mieszkania, koszty wymiany okien, podłóg, drzwi, koszty urządzeń, ...), co ustala cenę rynkową.

Do rozliczenia ceny rynkowej mieszkania (nie zadłużonego) członkowi pozostają zatem kwoty dotacji i umorzeń. Te koszty powinien ponieść członek spółdzielni, bo takie koszty (wg obowiązującej zasady nominalizmu - jest to kwota kilkuset lub kilkudziesięciu zł.) z tytułu regulacji zobowiązań spółdzielnia ma odprowadzać do budżetu państwa. Niestety, na pokrycie tej należności wobec państwa spółdzielnia żąda od członków za mieszkanie kupione lokatorskie kwotę ponad 50% jego ceny.

Po trzecie - w ramach interwencji posłów „związanych” ze spółdzielniami przez krajowych związek władz spółdzielni - sejm przywrócił „własnościowe” prawo do lokalu (formę prawa do używania lokalu, pozbawioną własności rzeczy, która powinna przeminąć wraz z systemem socjalistycznym) - uwsteczniając w ten sposób całą ustawę. Fakt „uwstecznia” ustawy mataczono teoriami o wyższości prawa własnościowego nad własnością, o kłopotach remontów lub tzw. katastrze - tak jakby wykonanie remontów nie należało do obowiązków zarządu lub podatki płać zarząd za spółdzielców. Toteż kto był mniej świadomy (albo uległy) i dał się namówić na wykup prawa własnościowego - spółdzielnie nagradzały kupującego nawet 70% upustem i więcej. Oczywiście było to wbrew intencji ustawy.

Własność to bezpieczeństwo. Czy warto wyodrębnić swoją własność? Na pewno tak. Praktyka dowodzi, że prawo własnościowe (spółdzielcze, kolektywne) nie chroni przed konsekwencjami ekonomicznymi członków wobec upadłości czy długów. Należy więc uporządkować prawa własności zgodnie ze standardem w UE. W tym celu powstała ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, spóźniona już w Polsce o kilkanaście lat. Jednocześnie kto chce zadbać o swój byt jutro, ten myśli o tym dziś.

W demokratycznym kraju takie same prawa mają pozytywne oraz negatywne praktyki. W Polsce, kraju na wolnego rynku, zaczęły się przypadki niewypłacalności długów spółdzielni. To niby nic groźnego, pod warunkiem, że nie dotyczy to nas, gdy za długi „pod młotek” idzie budynek wraz ludźmi (ze spółdzielczym prawem własnościowymi). Taka przygoda nie dotknie w bloku tych, którzy mieszkanie wyodrębnili na swoją własność, właściciele prywatni są bowiem odpowiedzialni już tylko za swoje długi, a nie za długi spółdzielni.

I takie mają być: spółdzielnie właścicieli z jawnym zarządem w interesie członków. Doświadczaliśmy już w PRL, że własność wspólna to praktycznie „niczyja”. W spółdzielniach mieszkaniowych do dziś pod hasłem „dla dobra ogółu” kryje się działanie wcale nie na rzecz członków wpłacających prywatne środki. Wciąż zwyczajowo spółdzielnie próbują sobie w całości przywłaszczyć poniesione przez członków koszty inwestycyjne mieszkań, odmawiają rozliczenia kosztów budowy. Jeśli posiadanie własności wiąże się z bezpieczeństwem, to w przypadku mieszkania dla polskiej rodziny jest to najważniejsza sprawa w życiu. Obserwując działanie niektórych zarządów spółdzielni: Polak Polakowi „gotuje los” w tak ważnej sprawie, jaką jest zapewnienie własności mieszkania.

Trochę optymizmu. Żeby nie być źle zrozumianym: nie zakładam ani planów upadłości spółdzielni, nie przyjmuję, że wszystkie władze spółdzielni działają na szkodę członków, nie straszę wykupem spółdzielni przez obcych inwestorów, ale sugeruję, że zdrowo myślący Polak nie powinien tychże zdarzeń wykluczać, wszak afery się zdarzają i to głównie w postkomunistycznej Polsce. Każdy to wie.

Rozpoczęcie procedury uwłaszczeniowej zależy od samych członków spółdzielni. Przede wszystkim należy złożyć do zarządu spółdzielni wniosek uwłaszczeniowy i pilnować swoich interesów zapisanych w uchwale zarządu. Najważniejsza jest sprawa informacji. Należy wymagać lojalności od osób, które z naszego zaufania weszły do władz lokalnych. Nie mogą nie reagować, gdy idzie o naruszenie naszych praw. Obok nich zrzeszają się również sami spółdzielcy (w całym kraju), w ten sposób w swych staraniach nie pozostają bezsilni. W Płocku właśnie powstał Oddział krajowego Stowarzyszenia Obrony Spółdzielców. SOS jest organizacją autonomiczną, ale współpracuje z tymi naszymi posłami, którym nie jest obojętne łamanie prawa i uznają zasadę sprawiedliwości społecznej. Rola SOS w obronie praw członków jest integracyjna poprzez informacje, edukację oraz poradnictwo, ukierunkowane na kwestię sporządzania umów notarialnych. Póki co, ważna jest postawa władarzy miasta Płocka, która zasługuje na uznanie. Zrzeszeni w SOS mieszkańcy budynku przy Powstańców Styczniowych wystąpili do spółdzielni o wykup gruntu na własność, w ten sposób zarząd skierował do Urzędu Miasta wnioski o wykup użytkowanego gruntu. Mieszkańcy wystąpili też z apelem do Rady Miasta (i do Prezydenta Miasta) o przewidzianą przepisami bonifikatę. W każdym przypadku spotkali się z pozytywną reakcją. Gest Miasta w formie ulgi polega na darowaniu mieszkańcom gruntu pod ich blokami, który wróciłby do właściciela (gminy) po upływie przewidzianego okresu użytkowania.

Obudzić się w Polsce. Od 90-tych lat państwo przestało już być opiekuńcze, a ciężar zadbania o siebie spadł na samych obywateli. Zbyt często słyhać o różnych aferach, by wierzyć spokojnie, że zasoby spółdzielcze, na które ponieśliśmy koszty, miałyby być wyłączone spod interesów np. „upadłościowych”. Ku przestrodze: ponad 40 spółdzielni w kraju ogłosiło upadłość. 25 lutego 2002 r. w TV poinformowano o upadłości spółdzielni w Chełmnie w wyniku złego zarządzania, gdzie syndyk wystąpił do spółdzielców z żądaniem wpłat po 1000 zł. za każdy m² mieszkania. Np. kupione mieszkanie 48 m² oznacza dla „właściciela spółdzielczego” dodatkowo 48000 zł. Wcześniej w tygodniku „Polityka” był artykuł opisujący brak znaczenia prawa spółdzielczej własności w poznańskiej spółdzielni Różany Potok w obronie przed pokrywaniem długów spółdzielni, gdzie mieszkańcy nie mieli bladego pojęcia o zaciąganiu kredytów przez zarząd spółdzielni zabezpieczanych hipoteką ich działek i domów. Spytajcie czy Wasza spółdzielnia mieszkaniowa ma długi i ile? W Europie dominuje rzymska zasada: *superficies solo cedit*, którą można ująć: *każdy właściciel ziemi jest właścicielem wszystkich na niej naniesień*. Stąd różnica, czy mieć własność spółdzielczą, czy prywatną, z własną księgą wieczystą i notarialnie zapisaną wraz z gruntem.

Podsumowanie.

1. Ustawa przewiduje składanie wniosków o wykup odrębnej własności w sensie przywileju (nie obowiązku), i nie jest to obligatoryjne Wykup własności odrębnej nie oznacza rezygnacji z członkostwa spółdzielni, nie narzuca żadnego oddzielania się lub zakładania wspólnoty. Proces uwłaszczenia rozpoczyna się od złożenia wniosku uwłaszczeniowego, który nic nie kosztuje i aż do czasu podpisania umowy notarialnej jest wciąż tylko deklaracją kupna.
2. Koszty notarialne i KW odrębnej własności reguluje ustawa – poniżej 500 zł. Partycypowanie w kosztach gruntu w rozliczeniu (dla kilkadziesiąt m² gruntu przypadających na mieszkanie - z bonifikatą), jest kwotą możliwą dla każdego. Zaś przepisy ustawy przewidują, iż uzasadnione koszty związane z podziałem i ewidencją gruntów i budynków refunduje Skarb Państwa.
3. Najważniejsze, to po złożeniu wniosku interesować się poprawnością uchwały zarządu, określającą przedmiot wyodrębnianych własności. Musi ona ujmować, obok lokalu mieszkalnego i do niego pomieszczeń przynależnych (jak piwnica lub wózkownia), także wszystkie pomieszczenia wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, świetlice, pomieszczenia gospodarcze, węzeł ciepły itp.) oraz własność gruntu (nie użytkowanie wieczyste). Musi także określać wskaźnik udziału we współwłasności nieruchomości.

Dawniej ludzie byli bezsilni, zniewoleni ustrojem socjalistycznym. Takie postawy lub świadomość członków pozostaje wśród członków spółdzielni mieszkaniowych często jeszcze do dziś. To dziwne, jeśli wziąć pod uwagę minione już 15 lat po zmianie systemu, i nic dziwnego – jeśli policzyć skutki trwającego prawie 50 lat oddziaływującego na świadomość ludzi tego systemu. Na szczęście zjawisko to nie jest powszechne i co najważniejsze – da się zmienić, choć wymaga edukacji.

Tadeusz Borowicki

