

Bydgoszcz, 03.08. 2017r.
NRP/0411/7389/2017/P

Sz. Pan
Andrzej Duda
Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
ul. Wiejska 10
00-902 Warszawa

W związku z uchwaloną nowelizacją Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ramach Ustawy z 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (druk sejmowy 1624), a skierowaną do Pana przez Sejm w dniu 21.07.2017r. **Zarząd Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Bydgoszczy zwraca się do Pana jako doktora prawa z wykształcenia, a przede wszystkim jako Prezydenta i Strażnika Praworządności**, o wnikliwe przeanalizowanie przedstawionej przez Sejm nowelizacji i podjęcie działań, w zakresie Pana kompetencji , zmierzających do umożliwienia naprawy wadliwych uregulowań.

Prosimy o zwrócenie uwagi na szereg zmian zawartych w tej Noweli, które już na etapie procesu legislacji między Sejmem, a Senatem i ponownie Sejmem pozostają w sprzeczności z zasadami prawidłowej legislacji , pozostają też w wielu punktach w sprzeczności z innymi ustawami (np. k.p.c) czy wcześniejszymi orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego oraz naruszają też prawo obywateli do dobrowolności zrzeszania się i dzielą członków w ramach spółdzielni mieszkaniowych na „lepszych i gorszych”.

Nowela ta wprowadzi ponownie chaos do działalności spółdzielni mieszkaniowych, podobnie jak ta która weszła w życie w lipcu 2007roku. Była ona przez kolejne lata wielokrotnie badana przez Trybunał Konstytucyjny z efektami w postaci orzeczeń stwierdzających niezgodność wielu jej przepisów z Konstytucją. Obecnie już na etapie wstępnej analizy poprawek wprowadzonych głównie przez Senat 19.07.2017r. (a zatwierdzonych ekspresowo przez Sejm) jawią się zmiany niespójne, dające pole do dowolnej wykładni, choć właściwie to nie dające się zupełnie interpretować ani logicznie, ani tym bardziej prawnie. Nie można tego nawet uczynić z wykorzystaniem uzasadnienia sporządzonego do projektu przez Sejm , bowiem

pozostaje ono w sprzeczności z poprawkami jakie wprowadził Senat , a z kolei uzasadnienie senackie jest znikome i jest sprzeczne z tym co Senat sam uchwalił.

Aby nie pozostawać tylko w sferze ogólnych sformułowań przedstawiamy kilka przykładów na poparcie naszego stanowiska i prośby zawartej w tym piśmie :

- wg Noweli wprowadza się podział na członków spółdzielni, którzy mieli obowiązek wpłacania udziałów i te udziały posiadają a z tych udziałów poprzez fundusz udziałowy (art. 78 Prawa spółdzielczego) uczestniczą w pokrywaniu strat (wg art. 19 § 2 Prawa spółdzielczego) oraz na nowych członków , którzy tych udziałów nie muszą wpłacać, a przez to nie tworzą funduszu i nie ponoszą tej odpowiedzialności. Zatem jest to nierówne traktowanie podmiotów tworzących spółdzielnię. Pozbawia się też spółdzielnie mieszkaniowe funduszu zasobowego i udziałowego, co będzie skutkowało dalej pozbawieniem spółdzielni bazy finansowej dla zaciągania kredytów bankowych, ponieważ spółdzielnia nie będzie wiarygodnym partnerem dla banków. Ogranicza to więc możliwość działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Uchwalona ustawa eliminuje spółdzielczość mieszkaniową z rządowego programu mieszkanie +, który ma zapewnić uzyskanie mieszkania przez młodych ludzi.

- Spółdzielnia jest osobą prawną typu korporacyjnego. Przystąpienie do niej nie może następować z mocy prawa tak jak to przewiduje Nowela , a do tego w sposób nierówny dla wszystkich posiadaczy prawa do lokalu i tak : osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zmuszona do bycia członkiem, a już najemca lokalu wg art. 48 usm „może„ zdecydować czy chce nim być (vide art. 1 punkt 2 b) i jest traktowany jak właściciel, mimo że jego prawo jest słabsze w odniesieniu do prawa spółdzielczego własnościowego.

Właściciel lokalu może także zdecydować czy chce być członkiem a nawet wypowiedzieć członkostwo, a już posiadający własnościowe prawo do lokalu , które stawiane jest na równi z własnością takiej możliwości zupełnie nie ma ! Takie odmienne traktowanie posiadających prawo rzeczowe ograniczone było już przedmiotem krytycznego orzeczenia Trybunału. Nowela ta wprowadza stan jaki nie powinien mieć już miejsca , jeśli założyć, że ustawodawca jest racjonalny i wyciąga wnioski z zaistniałych stanów prawnych a dodatkowo szanuje orzeczenia Sądów czy Trybunału .

- niezrozumiałe jest odnoszenie się w kilku miejscach Noweli w zakresie członkostwa – deklaracji, wpisowego i udziałów - przez zastosowanie wyrażenia „z zastrzeżeniem art. 3” , (vide : art. 1 noweli punkt 1 b, art. 1 punkt 19) . Co autor miał tu na myśli ? Czy jest to omyłka pisarska ? Cały art. 3 czy jest to może ustęp np. 3¹ ?
- członkiem jest osoba , której przysługuje roszczenie o ustanowienie własności lokalu ... tak przewiduje zapis art. 1 punkt 2 litera a tej Noweli, ale już przy definicji ustalającej chwilę powstania członkostwa w spółdzielni (art. 1 punkt 2 litera b) brak jest wskazania , że powstaje ono w dacie zawarcia umowy o budowę , choć dalej przewiduje się, że członkostwo ustaje z chwilą rozwiązania umowy o budowę (vide : art. 1 punkt 2 litera e) . Zatem nie jest wiadome czy umowa o budowę wg art. 18 usm wymaga członkostwa czy też nie? Bo jeśli nie, to osoba nie będąca członkiem, a zawierająca taką umowę ze spółdzielnią będzie ponosiła znacznie wyższe koszty tej budowy (większe obciążenia podatkowe). Spółdzielnia nie buduje wówczas dla członka , nie realizuje swojego ustawowego zadania.

Z kolei „nabycie” ekspektatywy własności wynika już z jej obrotu wtórnego, zaistniałego między osobą, która zawarła pierwotnie ze spółdzielnią umowę o budowę, a nową osobą kupującą od niej właśnie ekspektatywę (wg przepisu art. 19 usm i wg art. 1 Noweli Punkt 15). Wydaje się, że autor rozróżnia zawarcie umowy, bo takie stany w różnych sytuacjach przewiduje, od nabycia, ale chyba nie do końca. Nie przewidział bowiem w katalogu „powstania” członkostwa z mocy prawa wszystkich stanów prawnych jakie niesie ustawa i jej nowelizacja.

- nie jest dopuszczalne obecnie ustanawianie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, stan taki obowiązuje od około 10 lat. Nowela wprowadza taką możliwość i to tylko w jej art. 7 bez żadnych innych zmian co do treści art. 17¹ i n. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Taki stan, z takim zapisem, w odniesieniu do praw spółdzielczych własnościowych jest działaniem wbrew obowiązującemu prawu.
- zapis w art. 8 Noweli stwarza iluzję w zakresie vacatio legis czy przepisów przejściowych. Wymaga się dostosowania statutów w określonym terminie, ale w ust 2 przewiduje się natychmiastowe wprowadzenie zmienionych przepisów, bowiem te zmiany w całości są sprzeczne z obecnymi postanowieniami statutów.
- wielką wadą tej regulacji jest zapis zawarty w art. 10 Noweli. Rozwiązanie jakie wynikało z projektu przed poprawkami Senatu było prawidłowe i powszechnie stosowane w nowelizacjach. To co wprowadził Senat jest niespotykane i jest naruszeniem przepisów postępowania cywilnego zwłaszcza, że Nowela nie ma żadnego odniesienia do zmian w Kodeksie postępowania cywilnego w tym zakresie.

Co robi Sąd w stanie trwających postępowań z roszczeniami spółdzielni o eksmisję opartymi o dotychczasową procedurę uprzedniego wykreślenia z członkostwa i wygaśnięcia prawa lokatorskiego (w związku z wykreśleniem), jeśli Nowela nie przewiduje takiej utraty członkostwa i wygaśnięcia prawa lokatorskiego ?

Nowela wprowadza zupełnie nowe powództwo tj proces z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa lokatorskiego (vide art. 1 Noweli punkt 7) i nie jest wiadome jak to jest usytuowane w postępowaniu cywilnym przed sądem, czy po takim rozstrzygnięciu kolejnym pozwem musi być żądanie eksmisji ?

To są tylko niektóre z wadliwych, niezgodnych z prawem, uregulowań z tej Noweli. Jako praktycy w działalności spółdzielczej wraz prawnikami współpracującymi ze spółdzielniami mieszkaniowymi moglibyśmy wskazać ich jeszcze wiele.

Chcemy ufać, że zarówno Pan jako Prawnik jak również osoby z Panem Prezydentem współpracujące w ramach Kancelarii – Eksperti – zauważą także te błędy. Zmiany należy wprowadzić, jednak nie w taki sposób jak to miało miejsce w tej sprawie. Podkreślamy, że projekt Rządowy (druk 1624) podlegał pewnym konsultacjom społecznym, ale takich nie było w odniesieniu do poprawek jakie wprowadził Senat. Poprawki Senatu z 19.07.2017r. to zupełnie inne uregulowania niż te sejmowe istniejące do 10.07.2017 roku. Zmiany według Noweli w takim kształcie to nie jest realizacja celu jaki zawarty jest w uzasadnieniu Sejmu do projektu i nie jest dostosowaniem Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wyroków Trybunału Konstytucyjnego.

Zarząd Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej