

Warszawa, 23 marca 2018

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BRÓDNO” ZARZĄD

DOTYCZY ARTYKUŁU W GAZECIE PRAWNEJ „Błąd w ustawie może pozbawić dachu nad głową”

Jak podaje "Dziennik Gazeta Prawna" z dnia 20 marca 2018 r., nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r., przyniosła skutek odwrotny do zamierzonego. Choć powstała po to, by wzmocnić zwykłych lokatorów, a osłabić pozycję prezesów spółdzielni, to jej efekt jest zupełnie inny. Zdaniem GP - w nowelizacji pojawił się zapis o tym, że decyzje związane ze spółdzielnią podejmować mają wyłącznie jej członkowie, a więc – zgodnie z założeniem – osoby posiadające prawo do lokalu. Problem polega jednak na tym, że ustawodawca nie uwzględnił osób posiadających roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W związku z tym, tracą one możliwość bycia członkami spółdzielni. Takich osób jest w Polsce ok. pół miliona.

Ww. pogląd jest naszym zdaniem błędny.

Nowelizacja u.s.m. wprowadziła lub uregulowała sytuacje prawne powiązane z członkostwem w Spółdzielni w nowym art. 3[2] u.s.m., wskazując m.in., że członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Członkostwo w spółdzielni powstaje m.in. z chwilą nabycia ekspektatywy własności i nie ma, w związku z tym, podstaw do eksmisji takiej osoby, która zajmuje lokal mając ekspektatywę jego własności.

Umknęło uwadze autorowi artykułu, że ekspektatywa prawa własnościowego na mocy tzw. noweli grudniowej z 18.12.2009 r. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przekształciła się z mocy ustawy w ekspektatywę odrębnej własności, a więc Osobom które posiadają stosunek prawny nawiązany ze Spółdzielnią absolutnie nic nie grozi.

Oczywiście aktualnie nie można ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tak więc wprowadzanie sugerowanego w artykule o ekspektatywie prawa spółdzielczego, byłoby właśnie błędem Ustawodawcy. Począwszy od 31 lipca 2007 r. wyłączono na przyszłość możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, z zastrzeżeniem wyjątków odnoszących

się do sytuacji, gdy spółdzielnia nie ma uregulowanego tytułu własności lub wieczystego użytkowania do gruntu, na którym znajduje się budynek, w którym to prawo miałyby zostać ustanowione. Istniejące roszczenia miały być odtąd realizowane według przepisów nowych, co oznacza, że osoby, które np. zgłosiły wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo własnościowe, uzyskają odrębną własność na zasadach przewidzianych w nowej ustawie, o ile taką możliwość przewiduje. Nie oznacza to jednak, że wskazane w artykule Osoby utraciły status członków Spółdzielni, czy tytuł prawny

Jak wskazała ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach w tzw. noweli grudniowej (Dz.U.2009.223.1779) (art. 5 ust.3) możemy mówić tutaj o ekspektatywie odrębnej własności:

Art. 5.

3. Z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Reasumując, naszym zdaniem, artykuł nie jest oparty na całościowej systematycznej analizie przepisów, w szczególności nie odnosi się do założeń systemu prawa.

Radca prawny Jan Rostafiński

Radca prawny Marcin Skonieczny