OBŁUDNE OBIETNICE

Projekt tzw. reformy spółdzielczości mieszkaniowej, a w rzeczywistości zmierzający do jej likwidacji, forsowanym przez grupę posłów Platformy Obywatelskiej na czele z :Lidią Staroń coraz więcej osób obnaża bez reszty. Z różnych powodów poddają go krytyce nawet Krajowa Rada Notarialna, Krajowa Rada Sądownictwa i prokurator generalny.

Tymczasem Lidia Staroń powtarza przy różnych okazjach, jak mantrę: Wielkimi krokami zbliża się koniec czasu tyrani prezesów spółdzielni mieszkaniowych. Przygotowany projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza szereg ułatwień dla spółdzielców i zakłada prawny kaganiec złym prezesom spółdzielni. Zapewnia, że jej celem nie jest likwidacja spółdzielni, a ochrona posiadaczy mieszkań o statusie odrębnej własności, którzy rezygnują z członkostwa w spółdzielni. Przekonuje, że chce im tylko umożliwić m.in. wpływ na sposób zarządzania nieruchomością, w tym wysokość opłat.

Według spółdzielców o bardziej obłudną argumentację trudno. Dlatego zaczęli nazywać PO - Platformą Obłudy.

Szczególnie szkodliwy zapis

Prezes Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, Marek Juszkiewicz, jako przykład bezwzględnej hipokryzji ze stromy autorów nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym Lidii Staroń, podaje zapis, który mówi, że jeśli w budynku spółdzielczym znajdzie się choć jedno tzw. mieszkanie w pełni własnościowe, czyli posiadające status prawa odrębnej własności, powstaje automatycznie wspólnota mieszkaniowa. Krótko mówiąc, wystarczy aby się znalazła jedna osoba, która zechce zrobić komuś na złość, a wszyscy mieszkańcy budynku staną pod przymusem bycia wbrew swej woli we wspólnocie mieszkaniowej.

Zwraca również uwagę na inny zapis umożliwiający przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w pełną własność bez udziału notariusza, a więc umożliwiający wtrącenie spółdzielczej wspólnoty w poważne tarapaty np. finansowe, bezkosztowo. Ktoś taki musiałby tylko dopełnić jedynej formalności, po uzyskaniu w trybie obligatoryjnym uchwały określającej przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali w danej nieruchomości, założenia księgi wieczystej. W tej sytuacji sąd miałby jeno obowiązek wpisania nazwiska nowego właściciela.

Ale ślepców różnej maści, którzy nie dostrzegają tego co istotne, nigdy nie brakuje. Optujący za wymazaniem spółdzielczości z mapy gospodarczej i społecznej zwolennicy Lidii Staroń, na przekór różnym logicznym, racjonalnym i życiowym argumentom przekonują, że chodzi im tylko o zapewnienie posiadaczom mieszkań o statusie odrębnej własności m.in. wpływu na sposób zarządzania cała nieruchomością i wysokość opłat.

Reanimacja Liberum veto

Spółdzielcy nie pozostają dłużni. Według nich jest to kolejny dowód na niesłychaną obłudę zwolenników zmian, w których mniejszość dostaje prawo o decydowania całą nieruchomością. Podkreślają również, że spółdzielczość nikogo nie zmuszała do wstępowania do spółdzielni. Każdy, nawet w Polsce Ludowej, mógł wybudować prywatny dom bądź zamieszkać w mieszkaniu zakładowym, spółdzielczym lub komunalnym. Każdy stając się członkiem spółdzielni oprócz uzyskania licznych praw, w tym prawa do uzyskania mieszkania w budownictwie spółdzielczym, zobowiązywał się do wywiązywania się z obowiązków ciążących na członkach spółdzielni. – Świat jest tak urządzony, że wszyscy oprócz korzystania z różnych praw, muszą wywiązywać się także ze swych obowiązków – dodają.- Dlatego jeśli ktoś rezygnuje z bycia członkiem spółdzielni, to powinien wziąć pod uwagę, że na własne życzenie pozbawia się praw, jakie mają pozostali spółdzielcy. To jego indywidualny wybór!

W tym kontekście warto zwrócić uwagę na zdanie wielu propaństwowców. Według nich nie może być tak, że państwo będzie premiowało jakiekolwiek destrukcyjne działanie, w tym na niwie spółdzielczości, bo wcześniej czy później obróci się ono przeciwko państwu. Przypominają przykład „Liberum veto", które doprowadziło do upadku Rzeczypospolitej. W tym przypadku również głos jednostki był ważniejszy od zdania większości i dla wszystkich okazał się zgubny. Teraz, gdy taka zasada zacznie obowiązywać w spółdzielczości mieszkaniowej, to dlaczego w przyszłości, nie może zostać zastosowana na innych obszarach życia gospodarczego i funkcjonowania państwa. Na przykład, dlaczego nie wzmocnić egoizmu praw właścicieli nieruchomości wywłaszczanych pod budowę autostrad? Zasługują przecież oni

bardziej na uwzględnienie ich jednostkowych interesów niż secesjonistów ze spółdzielni. Wcześniej bowiem państwo gwarantowało ochronę ich nieruchomości i zawierzając jego organom i władzom w swoją własność inwestowali.

Odsiecz ze strony Krajowej Rady Notarialnej

Ruch oburzenia przeciwko pomysłom siłom politycznym, których ikoną stała się Lidia Staroń wzmocniła Krajowa Rada Notarialna. Wstępując przeciwko reformowaniu spółdzielczości wysunęła argumenty innej natury . Według niej pomysł uwłaszczania spółdzielców bez udziału notariuszy jest bardzo groźny dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Dla notariuszy co najmniej niepoważnie brzmią słowa poseł Staroń, że nabycie prawa odrębnej własności dla nieruchomości przez dotychczasowych spółdzielców nie jest transakcją kupna-sprzedaży, ale czystą formalnością. Dlatego akt notarialny tylko niepotrzebnie ją podraża. Przypominają, że biorą honorarium nie tylko za zweryfikowanie dokumentów. Dla państwa i przeciwdziałania potencjalnym oszustwom i nadużyciom prawa na wielu obszarach bardzo ważne jest wiarygodne potwierdzenie kto nabywa własność, a w konsekwencji zostanie wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości. W tym kontekście zwracają uwagę na to, że uchwała zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni ma charakter dokumentu wewnętrznego. Figuruje w nim najczęściej pojedyncza osoba. Natomiast otwartą pozostaje kwestia wyjaśnienia, czy mieszkanie jest wspólną własnością, czy tylko jednego małżonków. Obowiązek stwierdzenia tego ciąży właśnie na notariuszu. Ma on ustawowo przeciwdziałać sytuacji, w której jeden partner życiowy chce kosztem drugiego zaspokoić tylko własne interesy i prawa.

Krajowa Rada Notarialna zwraca również uwagę ma to, że dążący do unicestwienia spółdzielni zapominają, że na notariuszach ciąży obowiązek dopilnowania kwestii spadkowych.

Odsiecz ze strony Krajowej Rady Sądownictwa

Z innych powodów przeciwnikiem forsowanego przez Platformę Obywatelską projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stała się Krajowa Rada Sądownictwa. Zakwestionowała ona m.in. celowość zmuszania wszystkich spółdzielni do zakładania strony internetowej, na której miałyby być opublikowane m.in. statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów

spółdzielni, protokoły lustracji oraz roczne sprawozdania finansowe. Zwróciła ona uwagę, że część spółdzielni, zwłaszcza mniejszych, nie ma własnej strony internetowej, gdyż wiąże się to z niemałymi kosztami jej stworzenia, utrzymywania i aktualizowania.

Odsiecz ze strony prokuratora generalnego

Natomiast prokuratur generalny zarzucił projektowi niekonstytucyjność w sprawach związanych z uregulowaniem własności gruntów. Kwestię, którą podniósł jest bardzo ważna i zlekceważenie jego ostrzeżenia może doprowadzić do olbrzymiego wstrząsu majątkowego w Polsce. Wielkim zagrożeniem dla spółdzielców zmuszonych przekształcić się we wspólnoty mieszkaniowe jest możliwość utraty własności swych mieszkań. Chodzi o to, że wiele spółdzielni wybudowało swoje osiedla i budynki w okresie PRL na gruntach cudzych. Projekt zakłada, że w ciągu dwóch lat posiadający status prawa odrębnej własności zrzeszenie we wspólnotach mieszkaniowych uzyskają grunt na własność za darmo przez tzw. przemilczenie. Ale będzie to mogło nastąpić tylko w sytuacji, jeśli w tym czasie nie upomni się o swoją nieruchomość właściciel. W tej sytuacji jest więcej niż pewne, że w przypadku gruntów należących do osób prywatnych tak się stanie

Państwo, czy też gmina też nie będą mogły zaniechać ciążącego na nim obowiązku. W przeciwnym razie osoby odpowiedzialne w tym zakresie zostaną oskarżone o działanie na ich szkodę. Ale będą miały prawo, z którego mogą nie skorzystać, oddać grunt zainteresowanym, w tym spółdzielniom, w użytkowanie wieczyste.

Niezależnie od tego osoby prywatne posiądą prawo do składania roszczeń o odszkodowanie. W Warszawie i wielkich miastach w grę wchodzą wielkie pieniądze. W praktyce będzie to oznaczać przerzucenie na spółdzielców finansowych skutków dekretów nacjonalizacyjnych z PRL. Państwo lub gminy zrzuciłyby w ten sposób z siebie ciążący na nich ciężar wypłaty odszkodowań dawnym właścicielom gruntu lub ich spadkobiercom.

Biorąc tylko ten fakt pod uwagę musi przerażać cierpki smak mieszkań w pełni własnościowych według projektu ustawy lansowanej przez posłów Platformy Obywatelskiej, którym przewodzi poseł Lidia Staroń.

Inne pułapki

Do tego dochodzi mnóstwo kwestii drobniejszych zawartych w forsowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Jedną z nich jest pokusa uzyskania udziału w majątku spółdzielni, np. w działce parkingowej, w wewnętrznych drogach osiedlowych, czy też domu kultury. Autorzy projektu ustawy nazywają ten pomysł „pełnym upodmiotowieniem właścicieli mieszkań."

Spółdzielcy, a przede wszystkim polskie społeczeństwo, mają na szczęście coraz większą świadomość, że nie wszystko złoto co się świeci. Np. za forsowaną ustawą kryje się eksplozja konfliktogenności związana z parkingami, zwłaszcza w większych miastach, gdzie współwłaścicielami miejsc do parkowania może być od kilkudziesięciu do kilkuset spółdzielców. Każdy, kto ma choć trochę oleju w głowie zdaje sobie również sprawę z tego, że nie da się zarządzać majątkiem, który jest współwłasnością mnóstwa osób mających różne interesy i preferencje. Do tego dochodzi groźba chaotycznego podziału majątku spółdzielni. Na spółdzielczych osiedlach istnieje bowiem wspólna infrastruktura drogowa, socjalna, oświatowa, kulturalna itd. Stanowi to istotną przeszkodę na drodze do przekształcenia przekształcenie spółdzielni we wspólnoty. Grozi również paraliżem życia na wspólnotowych osiedlach.

Krótko mówiąc wszystkie argumenty grupy posłów związanych z Lidią Staroń promujące konieczność uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zderzeniu z rzeczywistością okazują się mocno nietrafione, fałszywe i szkodliwe dla polskie racji stanu. A co najważniejsze, spółdzielcy w całej Polsce zaczynają zdawać sobie sprawę, że za pięknymi słowami kryje się mnóstwo pułapek i obietnic bez pokrycia. Krótko mówiąc frazesy, jakie głoszą, cuchną z daleka obłudą.

Henryk Nicpoń