



SENAT RP

ZAPIS STENOGRAFICZNY

Posiedzenie
Komisji Ustawodawczej (148.)
w dniu 15 marca 2017 r.

IX kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie wyroku i postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10 i S 1/12) dotyczących ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (cd.).

(Początek posiedzenia o godzinie 8 minut 33)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Stanisław Gogacz)

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dzień dobry państwu.

Otwieram czy też, powiedzmy, wznawiam posiedzenie senackiej Komisji Ustawodawczej.

Jak państwo pamiętacie, spotkaliśmy się 23 czerwca i już wtedy rozpatrywaliśmy ten właśnie wyrok. Wyrok, który rozpatrywaliśmy, jest to wyrok z 14 lutego 2012 r.; dotyczy on art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sentencja rozstrzygnięcia została ogłoszona w „Dzienniku Ustaw”, publikacja miała miejsce 22 lutego 2012 r. Proszę państwa, ten wyrok był rozpatrywany już w poprzedniej kadencji i Senat przygotował propozycję wykonania tego wyroku. Ta propozycja – myślę, że dobrze będzie, jeśli w trakcie dyskusji również o niej powiemy – znalazła się w druku senackim. Sejm nad nią obradował – pani senator Lidia Staroń, która była wtedy posłem, też się tym zajmowała – jednak doszło do dyskontynuacji, została zastosowana zasada dyskontynuacji, dlatego że ten projekt wykonujący wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie został w czasie poprzedniej kadencji zrealizowany. Tak że musimy rozpoczynać wszystko od początku. Rozpatrujemy teraz ten wyrok i to komisja zdecyduje, czy będziemy podejmowali inicjatywę ustawodawczą, czy też tej inicjatywy nie będziemy podejmowali.

Istota tego wyroku sprowadza się do tego, że został zakwestionowany art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielni mieszkaniowej. Ten artykuł przestał już obowiązywać w lutym albo w marcu 2013 r.; wyrok jest z 14 lutego 2012 r. Trybunał Konstytucyjny wyznaczył jeden rok na jego wykonanie. Ten wyrok nie został wykonany z powodów, które wcześniej przedstawiłem, takich, że w poprzedniej kadencji to nie zostało zrealizowane. I w tym momencie mamy taką sytuację, że nie ma przepisów, które mogłyby w jakiś sposób realizować to, co wcześniej mieściło się w art. 48 ust. 1, mianowicie przepisów, który mogłyby regulować czy też orzekać, jakie prawo decyduje o tym, że najemcy mieszkań zakładowych mogą otrzymać status spółdzielcy. A skoro mogą otrzymać status spółdzielcy, to oczywiście także wszystkie prawa, które z tego wynikają. I taka sytuacja trwa już od 2013 r., chyba od dwudziestego któregoś lutego. Tak że sytuacja jest taka, że nie ma właśnie normy prawnej, która mogłaby umożliwić najemcom wejście w prawa właścicielskie czy też otrzymanie przez nich na początku statusu spółdzielcy.

Myśmy spotkanie na ten temat przerwali, można powiedzieć, zawiesili, dlatego że jednak oczekiwaliśmy... Chcieliśmy mieć czas na to, żeby przygotować jakieś rozwiązanie, takie rozwiązanie, które będzie możliwe do przyjęcia również w Sejmie, ale też takie, które będzie wykonaniem wyroku Trybunału Konstytucyjnego, bo co do poprzedniego rozwiązania... Nie ma tu obecnych przedstawicieli Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, ale spotkaliśmy się na przykład z ich pewnym zarzutem, jeżeli chodzi o naszą poprzednią propozycję. W opinii tegoż związku czytamy między innymi: „Zdają się one zmierzać w istocie rzeczy do obejścia prawa, a nie wymogu dostosowania obowiązującego ustawodawstwa do przepisów konstytucji”. Ja nie mówię, że akurat ta opinia jest właśnie obiektywna itd., ona po prostu jest, oczywiście nie musimy się z nią zgadzać. W każdym razie przed komisją stoi ogromne zadanie. Jeżeli podejmiemy decyzję o tym, że podejmujemy inicjatywę ustawodawczą, to musimy odpowiedzieć na pytanie: w jaki sposób wykonać właśnie ten wyrok Trybunału Konstytucyjnego? Bo, proszę państwa, sytuacja wygląda w ten sposób, że te osoby, które zamieszkują w mieszkaniach zakładowych, stały się najemcami jeszcze w czasach dużo wcześniejszych. I oni bardzo często odbierali ten swój status najemcy jako status kogoś, kto jest właścicielem, kogoś, kto ma prawa wynikające z tego, że jest najemcą. W opinii między innymi Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP spotykamy taką informację, że w zasadzie wszystkie mieszkania powinno się traktować tak jak każdą inną własność. I tu nie ma rozróżnienia, że w przypadku najemców mieszkań zakładowych jest inna relacja niż w przypadku każdej innej własności. Związek rewizyjny uważa, że być najemcą oznacza jednak podleganie tym prawom, jakie wynikają z prawa własności, jeżeli chodzi o właściciela, że właściciel może podjąć każdą decyzję. Wydaje się, że jeśli umowa została zawarta i w konkretnej sytuacji ktoś wszedł w stosunek najemcy, został najemcą, to jednak powinien korzystać ze szczególnych praw. Możemy oczywiście dyskutować... Pani senator Lidia Staroń może tu przywołać wyrok z roku 2009. Był również wyrok Trybunału Konstytucyjnego, w którym Trybunał zakwestionował uzależnienie zdobycia statusu spółdzielcy od tego, że najemca uzupełni wszystkie różnice wynikające z inwestycji, jakie zostały dokonane w czasie, kiedy on korzystał z tego mieszkania. W każdym razie ja do tej pory, z tego, co pamiętam, otrzymałem 4 czy 3 propozycje wykonania wyroku Trybunału. Oczywiście możemy dyskutować, tak jak powiedziałem wcześniej,

o tej propozycji, którą Senat zaproponował w poprzedniej kadencji. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych pismem z dnia 20 lipca 2016 r. przedstawił również propozycję, którą państwo na pewno posiadacie. Jest propozycja Biura Legislacyjnego – jest kilka koncepcji, oczywiście będą prosił o ich przedstawienie – jeżeli chodzi o ocenę skutków regulacji. No i jest propozycja pani senator Lidii Staroń. I teraz ja...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Otwieram oczywiście dyskusję, ale przede wszystkim proszę o zaprezentowanie tych propozycji. Chyba że są jeszcze jakieś pytania? Czy ktoś z autorów tych propozycji rozwiązań chciałby zabrać głos?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Pani Senator, bardzo proszę. Pani przedstawiła propozycję wykonania tego wyroku.

A, przepraszam panią na chwilę, bo chciałbym jeszcze przywitać gości. Mamy na sali Biuro Legislacyjne, ale mamy też panią zastępcę dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa, panią dyrektor... Witamy panią dyrektor. Witam jeszcze pana... No, witam ogółem nasze Biuro Legislacyjne. Wszyscy już tu się znamy. Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę, Pani Senator.

(Senator Lidia Staroń: Panie Przewodniczący, Wysoka Komisjo, zanim zabiorę głos, może bym poprosiła przedstawiciela ministerstwa infrastruktury o parę słów, a wtedy ja... I wtedy byśmy przeszli do dyskusji, dobrze?)

No tak, bo tu są...

(Głos z sali: Mikrofon.)

...konkretne propozycje rozwiązań, a ministerstwo, jak rozumiem, ma propozycje sprowadzające się do tych kompleksowych rozwiązań, które państwo przygotowujecie i o których wczoraj tak dużo dyskutowaliśmy. Na piśmie ja nie mam propozycji ministerstwa, natomiast z tych rozwiązań, jakie państwo kompleksowo przygotowujecie... One tam są zawarte, tylko że...

Jeżeli pani zechce, to bardzo proszę o przedstawienie propozycji ministerstwa. Bardzo proszę.

Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka:

Dzień dobry, Panie Przewodniczący.

Eliza Chojnicka, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.

Panie i Panowie Senatorowie! Szanowni Państwo!

Tak jak pan przewodniczący powiedział, projekt przygotowany w ministerstwie, który w tym kwartale ma pojawić się w Sejmie, przewiduje również wykonanie tego orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego. Wariant, który został przyjęty zgodnie ze wskazaniem Trybunału Konstytucyjnego, odpowiada wariantowi pierwszemu przedstawionemu w prezentacji Biura Legislacyjnego. Czyli chodzi o to, żeby w przypadku nieodpłatnego przejęcia byłego mieszkania zakładowego przez spółdzielnię osoba, która miała status najemcy w dniu przejęcia tego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, miała roszczenie o wykup tego lokalu. Na jakich zasadach odbywałoby się

finansowanie tego wykupu? Byłoby ono uzależnione od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu stosunku najmu. Poza tym, jeżeli spółdzielnia poniosła nakłady konieczne i użyteczne, czyli na przykład wyremontowała budynek, to wówczas wartość tych nakładów byłaby przeliczana proporcjonalnie do powierzchni mieszkania i waloryzowana według wartości rynkowej lokalu. Po spłacie takich kosztów, które spółdzielnia poniosła... A de facto trzeba mieć na uwadze, że ponieśli te koszty inni członkowie spółdzielni, bo remonty finansowane są z funduszu remontowego, a na fundusz remontowy płacą inni mieszkańcy spółdzielni. A więc po zwrocie takich kosztów najemca byłego mieszkania zakładowego mógłby uzyskać jego własność. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Pani Dyrektor, a czy pani mogłaby przedstawić symulację, jak takie koszty mogłyby realnie wyglądać w przypadku tego, co pani przed chwilą powiedziała, mając wiedzę, jeżeli chodzi o liczbę mieszkań zakładowych, liczbę najemców, którzy znaleźli się w takiej sytuacji, o której mówi wyrok Trybunału co do art. 48 ust. 1? Proszę o poinformowanie, jaki to może być rząd wielkości, jakie to mogą być koszty, żeby najemca mógł stać się spółdzielcą.

Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka:

Te informacje wynikają z badania przeprowadzonego przez Biuro Legislacyjne Senatu. I zgodnie z wariantem... Są omówione 3 warianty. W wariantcie pierwszym w przypadku spółdzielni, która ponosiła umiarkowane nakłady na remont czy modernizację budynku, najemca musiałby zapłacić za prawo własności do tego lokalu 17 tysięcy 900 zł. W przypadku tych spółdzielni, które ponosiły wysokie koszty albo miały budynki w bardzo złym stanie technicznym...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

To jest nadal pierwszy wariant, ale w przypadku budynków, które wymagały dużych nakładów, jeśli chodzi o stan techniczny, byłoby to 30 tysięcy 700 zł. Jednak trzeba mieć na uwadze chociażby porównanie z wariantem drugim, czyli z systemem bonifikat według wartości rynkowej mieszkania. Wówczas do spłaty przypadałoby, jeżeli mówimy o wszystkich spółdzielniach, 85 tysięcy 900 zł, a w przypadku pominięcia tych spółdzielni, które poniosły największe nakłady – 74,5 tysiąca zł. Z uwagi na to, że jest to nabycie tytułu prawa własności, tytułu zbywalnego, wydaje się, że jest to rozwiązanie, można powiedzieć, kompromisowe, uwzględniające zarówno interesy najemców byłych mieszkań zakładowych, jak i pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowych. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dobrze.

Mamy więc, proszę państwa, informacje, jeżeli chodzi o takie realne do tego podejście, takie życiowe. W pierwszym wariantcie, tam, gdzie byłyby małe nakłady, koszty

by oscylowały, wynosiły ponad 17 tysięcy 900 zł, a tam, gdzie były większe nakłady – 30 tysięcy 700 zł. Drugi wariant, ten z bonifikatami, oznacza koszty 85 tysięcy albo 74 tysiące zł. Tak że takie informacje mamy.

Proszę państwa, zanim oddam głos, chciałbym zwrócić uwagę na pewną delikatność materii, którą się zajmujemy. Osoba, która posiada mieszkanie zakładowe, jest najemcą, czyli ma umowę najmu, a nie posiada statusu spółdzielcy, jest często osobą, która może nie mieć takich pieniędzy. Trudno teraz byłoby zgodzić się z takimi rozwiązaniami prawnymi, które by uzależniały nabycie praw spółdzielczych, czyli prawa do tego lokalu – statusu spółdzielcy, a z tego wynikają oczywiście wszystkie te prawa – uzależniając to od na przykład przekazania tych kwot... Ja oczywiście niczego nie przesądzam, bo my będziemy in gremio decydować o wszystkim, ale pozwalam sobie jednak włączyć do dyskusji ten właśnie wątek, wątek, no, etyczny, bo chyba również o tym trzeba powiedzieć.

A teraz, jeżeli państwo pozwolą, poproszę panią senator o wypowiedź, jak również o zaprezentowanie tego, jaki jest pani pomysł na to, żeby wykonać ten wyrok Trybunału.

Senator Lidia Staroń:

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Ja bym powiedziała najpierw, zresztą bardzo krótko, o takiej kwestii, jeżeli chodzi o same mieszkania zakładowe. Dlaczego my w ogóle dyskutujemy nad art. 48? Tak naprawdę to w ogóle nie powinniśmy i ten artykuł nigdy nie powinien się znaleźć w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. To był taki artykuł wprowadzony na wszelki wypadek. Ponieważ ustawa z 1994 r. i jej nowelizacja z 2000 r. dawały już ludziom, tym, którzy mieli swoje mieszkania w byłych zakładach, ale przenoszono te mieszkania do spółdzielni mieszkaniowych... Jedna i druga ustawa nakazywała, aby ci ludzie uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu. I nie byłoby żadnego problemu, ale spółdzielnie – wiele spółdzielni – tego nie wykonały, dlatego my tak naprawdę sankcjonujemy dzisiaj bezprawie. Wprowadzając ten art. 48, musieliśmy pomyśleć o takich sytuacjach, w których zarządy spółdzielni nie wykonają prawa. Bo one były obowiązane do tego, żeby umożliwić wszystkim tym ludziom uzyskanie statusu posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Gdyby tak się stało, nie byłoby problemu. Na podstawie potem art. 12, który wprowadzono, mieliby dzisiaj pełną własność, i to uzyskaną w normalnych, godziwych warunkach, czyli byłaby ta dopłata w nominale, to, co weszło w 2007 r. Nie byłoby problemu, ale ponieważ spółdzielnie tego nie wykonywały... Jest tutaj senator z Sosnowca, który na pewno wie, co się w ogóle działo z takimi mieszkaniami. W wyniku tego bezprawia była na przykład taka sytuacja, że 800 mieszkań sprzedano jednej osobie, niejako hurtem, po 4 tysiące za mieszkanie. A więc tu...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Bardzo możliwe.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Pan senator zwraca mi uwagę, że senatorów pomyliłam, że nie ma senatora... No, ale jest w ogóle u nas, prawda? Jest u nas i jest z tego miasta...

A więc w skali całego kraju dochodziło do różnych takich sytuacji. A co to jest mieszkanie zakładowe? Ludzie w zakładach pracy odkładali pieniądze na fundusz, pracowali na te mieszkania. I oni za te mieszkania zapłacili. Kiedy zakłady pozbywały się tych mieszkań, tego majątku, były 3 możliwości przekazywania tego majątku. Przekazywano to na przykład do zasobów komunalnych i potem ludzie mogli to odkupić za 1%, przekazywano do zasobów spółdzielczych, a także – to było bardzo krzywdzące – osobom prawnym, co w 2005 r. zostało zmienione jako niezgodne z konstytucją. Jeżeli przekazywano to do spółdzielni mieszkaniowych, to na zasadach, które były określone w innej ustawie. Była to ustawa o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe itd. I ona dokładnie mówiła, że jeżeli przechodzi to do spółdzielni mieszkaniowej, to ludzie winni uzyskać status lokatorskiego prawa do lokalu, bo wtedy stają się członkami i nie mają tych problemów.

Art. 48 – no, sankcjonujący trochę bezprawie – był wprowadzony na wszelki wypadek, gdyby zarządy nie wykonały obowiązków wynikających z innych ustaw. Art. 48, zakwestionowany przez Trybunał w 2 orzeczeniach w 2009 r. i w 2012 r., mówił w ten sposób: jeżeli zwrócisz do spółdzielni wszelkie zadłużenia, jeżeli takie istnieją, z racji zobowiązań bieżących i nakłady, które były poniesione, to wówczas stajesz się właścicielem. Tylko że w pierwszym orzeczeniu Trybunał zakwestionował, bo tam mówiliśmy wyłącznie... Zaraz, w pierwszym orzeczeniu Trybunał zakwestionował... Tam mówiliśmy wyłącznie o zwrocie zaległości, a w drugim orzeczeniu o nakładach – tak Sąd Najwyższy to zrozumiał i potem zakwestionował przepis w zakresie samych nakładów. Wobec tego w mojej ocenie, żeby to było przede wszystkim sprawiedliwe... Bo nie wyobrażam sobie takiej propozycji, jaką zgłosił rząd, ministerstwo infrastruktury, która zresztą znajduje się na stronie, że ludzie jeszcze raz, pomimo że ponosili wszystkie nakłady i wykonywali remonty, przekazywali bieżące opłaty, to mają jeszcze raz za to płacić. Tak jak pan przewodniczący przed chwilą powiedział, oni są w dwójnasób pokrzywdzeni, bo po pierwsze, bezprawnie nie nadano im statusu lokatorskiego prawa do lokalu, a po drugie, bezprawnie każe im się jeszcze raz płacić za lokal, za który już zapłacili, i za nakłady, które już raz ponieśli.

Wobec tego ja proponuję... Ponieważ Trybunał wypowiedział się nie tylko w zakresie uregulowań co do zwrotu dla spółdzielni, ale także wypowiedział się co do beneficjentów, powiedział, że to musi być określona grupa osób, to musimy wskazać także beneficjentów. I my wskazujemy, że to dotyczy tych osób, które były najemcami w przypadku byłych mieszkań zakładowych, czyli, po pierwsze, określamy grupę osób, a po drugie... I teraz moja propozycja, która zresztą już dawno jest złożona; ona jest trochę zbieżna z tą trzecią propozycją Biura Legislacyjnego, to znaczy finalnie może być zbieżna, natomiast brzmi zupełnie inaczej. Ja ujmuję to w ten sposób i taką propozycję przekazuję Wysokiej Komisji i panu przewodniczącemu, że tak wygląda... To znaczy brzmi to tak: na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby...

itd., wymieniamy ich. A więc dajemy prawo do zawarcia umowy i mówimy, jakie są warunki. Zaznaczę, że Trybunał zakwestionował to tylko przy tym nieodpłatnym przekazaniu, czyli w sytuacji, kiedy spółdzielnia otrzymała te lokale za darmo. My dzisiaj mówimy: masz zwrócić, bo tam już zapłaciłeś, powinieneś mieć taki status jak ci, którzy mają prawo lokatorskie. A więc mówimy, co ma zwrócić. Mówimy, po pierwsze, o spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu – jeżeli masz jakiegokolwiek zadłużenie, to oczywiście musisz to pokryć, żeby stać się właścicielem. Po drugie, mówimy o wpłacie wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania.

Omówimy teraz te 2 sytuacje, pierwszą, kiedy odbywa się to nieodpłatnie i drugą, kiedy odbywa się odpłatnie. Odpłatne przekazanie przebiega tak, jak jest dzisiaj; tego Trybunał nie kwestionował. A jeśli odbywa się to nieodpłatnie, to mówimy: masz zwrócić wszystko, co wykracza ponad to, co już zapłaciłeś. Jeżeli były jakiegokolwiek nakłady na twoją nieruchomość, czy to remonty, czy podniesienie standardów, wszystko, co włożono w twoją nieruchomość... Jeżeli za to nie zapłaciłeś, to masz zwrócić koszty. A żeby jeszcze, że tak powiem, wykonać dalej orzeczenie Trybunału i żeby legislacja tutaj nie podniosła... Mówimy też tak: masz jeszcze zwrócić – jeżeli nie zwróciłeś – różnice wynikające z poniesionych przez spółdzielnię kosztów postępowań wieczystoksięgowych i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku. Czyli chodzi o wszystko, co wiąże się z twoją nieruchomością.

I na koniec zaznaczę jeszcze jedną rzecz, uprzedzając jakby pojawienie zarzutu, że powinniśmy, z czym absolutnie się nie zgadzam... Pan przewodniczący odczytywał nam tutaj fragmenty opinii związku rewizyjnego, czyli opinie prezesów spółdzielni, którzy chcieliby, żeby tych ludzi, tak jak stało się w Sosnowcu, najlepiej w ogóle wyrzucano z mieszkań i żeby te mieszkania można było sprzedać – za bezcen albo po cenach rynkowych – znajomym albo być może, nie wiem, rodzinie itd. Nie, to nie jest taka sama sytuacja najemcy. Tego najemcę, który przychodzi z ulicy i coś wynajmuje, z którym zawieramy umowę cywilnoprawną, obowiązują czy powinny obowiązywać zupełnie inne unormowania niż tego najemcę, który przyszedł i zapłacił za swoje mieszkanie. Spółdzielnia nieodpłatnie przejęła to w zasób, ale to on był tą osobą, która za to mieszkanie zapłaciła. Dlaczego mamy mu kazać płacić za to mieszkanie po raz wtóry?

I na koniec przypomnę, że w roku 2007 przyjęliśmy wszyscy – wszyscy, bo wtedy głosowała cała Platforma, bo wtedy głosowało całe Prawo i Sprawiedliwość – zasady tzw. uwłaszczenia, czyli powiedzieliśmy tak: jeżeli za swoje mieszkanie zapłaciłeś i nic nie jesteś winny spółdzielni, to formalnie to ty powinieneś nazywać się właścicielem. Trybunał Konstytucyjny zakwestionował w części to rozwiązanie, powiedział, że niekoniecznie każdy musi być właścicielem, nawet jeśli zapłacił. I my w roku 2009 – też wszyscy, bo cały Sejm wówczas to przyjął – zdecydowaliśmy jednak, pomimo takiego orzeczenia, że jeżeli zapłaciłeś, to musisz stać się właścicielem. I do dzisiaj takie

przepisy obowiązują. Do dzisiaj na ich podstawie... Art. 12, art. 17¹⁴ to są artykuły, które mówią o tym, że można stać się właścicielem, jeżeli w całości zapłaciło się koszty, które poniosła spółdzielnia i zwróciło się państwu w nominale dopłatę. W mojej ocenie ta propozycja, którą przedstawiłam już bardzo dawno temu, bo to znowu trwa wiele, wiele miesięcy... Dzisiaj jest luka prawna – kończę już – i tak naprawdę żadna osoba, która ma taki status, nie może stać się właścicielem, a spółdzielnie w wielu miastach niestety dysponują tymi lokalami w sposób bezprawny. Tak po prostu jest. Dlatego bardzo proszę o przyjęcie tej poprawki. Złożyłam ją wiele miesięcy temu, każdy z senatorów wtedy ją otrzymał, jest też w Biurze Legislacyjnym. Uważam, że ta propozycja jest propozycją, która spełnia przesłanki wynikające z orzeczenia Trybunału, ale przede wszystkim wprowadza sprawiedliwość, elementarną sprawiedliwość wobec tych ludzi. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję bardzo. Pani Senator, jak rozumiem, ta poprawka była już przedyskutowana z Biurem Legislacyjnym, jeżeli chodzi o stronę formalną? To było przedyskutowane?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

No, proszę państwa, mamy taką sytuację, że mamy wykonać wyrok Trybunału. Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że jednak nie można za darmo przekazywać tych mieszkań. Musimy zaproponować jakieś rozwiązanie, które nie będzie powtórzeniem tych zapisów, które zostały zakwestionowane przez Trybunał, które będzie czymś nowym. Spółdzielnie mieszkaniowe w opinii związku rewizyjnego podkreślają, że własność, którą przejęły, to nie może to być własność gorsza od innych rodzajów własności.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Ja tylko przytaczam opinię, mówię, że takie jest stanowisko i takie jest podejście spółdzielni. Proszę państwa, otrzymaliśmy informację o tym, jakie jest stanowisko ministerstwa, stanowisko pani senator...

Nie wiem, czy pani chce coś dopowiedzieć do tego, co pani senator powiedziała? Później poprosimy Biuro Legislacyjne.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Bardzo proszę, Pani Dyrektor.

Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka:

Jeśli można, to chciałabym coś powiedzieć. Gdyby ten projekt wyglądał tak, jak mówi pani senator Staroń, to można byłoby się zastanawiać, czy on rzeczywiście wykonuje orzeczenie Trybunału. Jednak chciałabym zauważyć, że ten projekt przewiduje dodanie ust. 1¹ w art. 48, który ogranicza wysokość ustalanej przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców do wysokości 5% aktualnej wartości rynkowej. To ograniczenie powoduje, że nie są spełnione wytyczne Trybunału Konstytucyjnego. To ograniczenie powoduje, że tak naprawdę premiuje te spółdzielnie mieszkaniowe, które nie dbały o budynki,

które pozwalały na to, żeby one podlegały dekapitalizacji, żeby były one w złym stanie technicznym. Te spółdzielnie, które poniosły wysokie koszty, żeby zadbać o budynki, które zapłaciły za to z funduszu remontowego – a środki na ten fundusz wpłacają członkowie spółdzielni, nie najemcy mieszkań zakładowych, tylko członkowie spółdzielni – nie dostaną zwrotu tych środków. W związku z tym, rozważając, jakie rozwiązanie legislacyjne można przyjąć, trzeba też uwzględnić, jak się wydaje, również interes członków spółdzielni. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

No, ale spółdzielnie, Pani Dyrektor, jeżeli chodzi o przychody, o dochody... To nie jest tylko kwestia mieszkań zakładowych, które przejęli, bo majątek spółdzielni jest o wiele szerszy. Tak że nie możemy się chyba skupiać...

(*Senator Lidia Staroń:* Panie Przewodniczący, może jeszcze jedno zdanie.)

Tak, bardzo proszę.

Senator Lidia Staroń:

Jedno zdanie.

Przepisy od roku 2007, proszę pani, mówią o ewidencji, jeżeli chodzi o fundusz remontowy. Ja bardzo przepraszam... My mówimy tak: jeżeli spółdzielnia poniosła na daną nieruchomość określone nakłady, to te nakłady zwracasz, ale zwracasz je także na bieżąco. My mówimy o art. 4¹, my mówimy o wszystkim, co dzisiaj obowiązuje spółdzielców. A wszystkie spółdzielnie prowadzą dzisiaj, bo są do tego obowiązane od 2007 r., także ewidencję w zakresie funduszu remontowego. I ludzie płacą na bieżąco. I nie widzę żadnego powodu, żeby mieli płacić jeszcze raz, tak jak jest w waszym projekcie. My mówimy: jeżeli nie zapłacili, to wtedy mają zapłacić. A co do górnej granicy, to ona jest i w ustawie z 1994 r., i w ustawie z 2000 r. I ona tych ludzi powinna była od razu obowiązywać. To spółdzielnia bezprawnie działała, że nie wykonywała tamtej ustawy.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję bardzo.

Poproszę o głos Biuro Legislacyjne. Przy okazji proszę też o ustosunkowanie się do tego, co powiedziała pani dyrektor, a mianowicie do wpisania w tym rozwiązaniu legislacyjnym, że nie może przekraczać 5%... Chodzi o to, co pani...

(*Rozmowy na sali*)

Proszę państwa, proszę państwa, proszę o ciszę, żebyśmy... Bo później będziemy powtarzać to samo.

W związku z tym, że w propozycji pani senator jest zapis o tych 5%, że nie może przekraczać tych 5%... Pani dyrektor powiedziała przed chwilą, że właśnie to sprawa, że nie jest wykonywany wyrok Trybunału. Prosiłbym Biuro Legislacyjne, żeby również ten wątek został poruszony. Dobrze? Bardzo proszę Biuro Legislacyjne. No i oczywiście proszę przedstawić koncepcje rozwiązań, jakie państwo przygotowaliście.

Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Katarzyna Konieczko:

Dziękuję bardzo.

Katarzyna Konieczko, Biuro Legislacyjne.

Szanowni Państwo, chciałabym doprecyzować kilka kwestii. To znaczy my mówimy przede wszystkim, co warto stanowczo podkreślić, o nabyciu przez najemcę odrębnej własności lokalu. To nie jest prawo spółdzielcze. Prawa spółdzielcze są ograniczonymi prawami rzeczowymi i żeby przekształcić je następnie we własność, należy znowu dokonać pewnego przysporzenia na rzecz spółdzielni, natomiast my mówimy o ostatecznym wykupie, o zamianie prawa najmu we własność, która jest najsilniejszym i najdoskonalej, powiedzmy, w świetle konstytucji chronionym prawem.

Kolejna kwestia, która wymaga tutaj pewnego drobnego zastrzeżenia. Otóż Biuro Legislacyjne nie jest tutaj stroną w opracowywaniu tych wariantów. Przedstawiona państwu symulacja, która była zresztą prezentowana w postaci wizualnej na poprzednim posiedzeniu komisji, miała dać państwu możliwość zorientowania się, jakiego rzędu koszty najemca będzie zobowiązany ponieść na rzecz spółdzielni, jeśli zdecyduje się skorzystać z uprawnienia, które przewiduje art. 48. W związku z tym, że Trybunał sugerował w swoim orzeczeniu wprost 2 warianty... O jednym wariantcie – to ten wariant zwrotu nakładów – mówiła pani dyrektor z ministerstwa infrastruktury. Drugi wariant zdaniem Trybunału mógł być wzorowany na obowiązującej ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa; jest to wariant polegający na udzieleniu bonifikaty obliczonej w ten sposób, że za każdy rok najmu najemcy przysługuje określony procent. My tutaj nie przesądzaaliśmy, czy to ma być 1%... O tym poniekąd już była mowa, bo w podsumowaniu naszej prezentacji ten wynik kosztowy, polegający na tym, że najemca ma zapłacić kwotę rzędu nawet 90 tysięcy, faktycznie polegał na tym, że wybrano bonifikatę 1%, czyli najniższą z możliwych. Oczywiście Trybunał w ogóle tego nie przesądzał. Chcę powiedzieć, że w tej ustawie, którą przywołałam, bonifikata jest nawet rzędu 6% – jest to art. 6 tej ustawy – tak że jest tutaj pewna swoboda po stronie ustawodawcy. I wreszcie trzeci wariant, który został przedstawiony państwu w tej prezentacji, został opracowany w związku z propozycjami zgłaszanymi przez panią senator. Był to wariant, który pokazywał te koszty w sytuacji, gdy bierzemy pod uwagę, iż najemcy faktycznie ponosili opłaty na rzecz spółdzielni, opłaty z tytułu czynszu, najmu, a jednocześnie spółdzielcy wnosili w tym czasie określone opłaty na rzecz spółdzielni, do ponoszenia których byli zobowiązani w myśl obowiązujących przepisów.

Trzeba przypomnieć, że o ile w przypadku pierwszego i drugiego wariantu spółdzielnia otrzyma jednak pewną zapłatę – czy ona będzie większa, czy mniejsza, przy drugim wariantcie oczywiście zależy na przykład od tego, jaki

procent wybierzemy – o tyle przy trzecim wariantcie może dojść faktycznie do takiej sytuacji, w której ten wynik kalkulacji będzie korzystny dla najemcy. To znaczy okaże się, że ten najemca faktycznie zapłacił już więcej, niż można by było teraz od niego wymagać. Innymi słowy, spółdzielnia nie otrzyma tutaj odpłatności za przeniesienie własności. Chcę dobitnie zaznaczyć, że nie oceniam tutaj słuszności takiej regulacji, bo ta ocena jest pozostawiona oczywiście państwu senatorom, jakkolwiek można tutaj mieć pewne zastrzeżenia. To znaczy rzeczywiście jest tak – pani senator dobitnie to podkreśliła w swoim wystąpieniu – że można oczekiwać, iż nałożenie na najemców obowiązku zapłaty zbyt wysokich kosztów na rzecz spółdzielni spotka się z niezrozumieniem i poczuciem pokrzywdzenia. Trzeba pamiętać, że w tej ustawie, o której mówiła pani senator, czyli w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe była mowa o tym, że spółdzielnia zobowiązana jest przekształcić to prawo najmu w spółdzielcze prawo lokatorskie – chcę to podkreślić – czyli prawo jednak dużo słabsze niż własność, za odpłatnością właśnie w wysokości nie większej niż 5%. Pytanie, czy te dwie sytuacje mogą być paralelnie traktowane, bo my jednak mówimy tutaj o nabyciu własności.

Jeszcze raz chcę powiedzieć, że jeżeli przyjmiemy rację słusznościowe... Oczywiście to zależy od decyzji państwa senatorów. Jednak wobec zarzutu, który przedstawiła pani z ministerstwa – nasza kalkulacja niestety pokazuje, że taki zarzut mógłby być podniesiony – nie możemy powiedzieć, jak się wydaje, że taki wariant będzie wykonywał wyrok Trybunału. Inicjatywę w tym duchu należałoby ewentualnie po prostu podjąć jako inicjatywę Senatu, inicjatywę w trybie niewyrokowym. Tak jak mówię, jeżeli dołączymy do tego ocenę skutków regulacji i pokażemy, że w wielu wypadkach spółdzielnia nie otrzyma żadnej zapłaty, to niestety narazimy się na zarzut niezgodności nie tylko z tym ostatnim wyrokiem, o którym mówił pan przewodniczący, ale również z wcześniejszym wyrokiem Trybunału, który dotyczył właśnie tego, że zwrot samych nakładów koniecznych, czyli właśnie nakładów na remonty, jest niewystarczający. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję bardzo.

No właśnie, pierwsze pytanie będzie przede wszystkim o ten wariant trzeci propozycji Biura Legislacyjnego, zbieżny z propozycją pani senator. Czy pani mogłaby takie symulacje, jak przedstawiła pani dyrektor... Jakże to mogłyby być koszty? Czy faktycznie może tak się zdarzyć? To pierwsza rzecz.

Druga rzecz. Czy ta propozycja... No, jedno się z drugim wiąże, bo z tego, co pani mecenas przed chwilą mówiła, wynika, że jeśli byłaby taka sytuacja, że najemca posiadałby wyższe aktywa, niż oczekuje spółdzielnia, to w tym momencie nie byłoby to wykonanie wyroku Trybunału. Trybunał jednak zakłada, że najemca powinien ponosić jakieś koszty. Czy pani senator mogłaby przedstawić takie symulacje i powiedzieć, jak to się ma do wykonania wyroku?

Senator Lidia Staroń:

Ale, Panie Przewodniczący, Trybunał w swoim orzeczeniu powiedział, że jeżeli takie koszty istnieją... Trybunał nie kazał obowiązkowo każdemu zapłacić, tylko mówił o takiej sytuacji raz... Zresztą potem Sąd Najwyższy, który trochę inaczej zrozumiał to orzeczenie, konsekwentnie... I dlatego było potem to kolejne orzeczenie Trybunału, ze względu na konsekwencje pierwszego orzeczenia, które Sąd Najwyższy inaczej zrozumiał. I tam poszło tylko i wyłącznie o zwrot tych zaległości.

Ale odniosę się już do samej propozycji i powiem w ten sposób. Propozycja mówi: zwrócisz wszystko, co spółdzielnia zapłaciła, wydała na twoją nieruchomość. Mówimy o różnicy... Nie dojdzie do takiej sytuacji – jeżeli jest in plus – że spółdzielnia będzie musiała coś zwracać tej osobie. Nie, bo mówimy, że zwraca różnicę, że jest zwrot różnicy pomiędzy nakładami poniesionymi przez spółdzielnię a wpłatami. A więc jeżeli spółdzielca nie zapłacił za coś, co działo się w jego nieruchomości – przypuścimy, że był remont w danej nieruchomości i on nie zapłacił za ten remont, czyli nie zapłacili wszyscy, bo taka... I mówimy tutaj o momencie ustanowienia odrębnej własności, o momencie przeniesienia własności ze spółdzielni na daną osobę wtedy, kiedy z takim żądaniem ona wystąpi. Wówczas jednorazowo trzeba zapłacić tę różnicę, która jest pomiędzy poniesionymi kosztami tego remontu a wpłatami. Ja się nie upieram przy tych 5%, my możemy bez tego to przyjąć. Nie upieram się przy tych 5%, natomiast oczywiście upieram się przy określeniu beneficjentów. W tym ust. 1¹ jest określone także to, o co prosił Trybunał, a prosił o to, żeby określić grono osób, które będą beneficjentami tych rozwiązań. Dlatego mówimy, że inny jest status najemcy, który przychodzi do spółdzielni i wynajmuje mieszkanie, a inny jest status osoby, która za to mieszkanie zapłaciła i od tej spółdzielni chce dzisiaj tylko tego, żeby formalnie nazywano ją właścicielem. Żeby spółdzielnia złotówki nie dołożyła do tej osoby, wymieniamy w katalogu wszystko to, co trzeba zwrócić. Proszę zauważyć, że do tego katalogu dodajemy także opłaty, których wcześniej nie było, więc tu nie jest tak, że cokolwiek... Dodajemy koszty postępowania wieczystoksięgowego, dodajemy koszty wynagrodzenia notariusza. Tego wcześniej nie było, więc nikt nam nie zarzuci, że to jest niezgodne z konstytucją.

I jeszcze jedna bardzo ważna rzecz, bo to nam chyba umknęło. Chciałabym powiedzieć, że te przepisy, to znaczy art. 48, obowiązywały przez lata. Nawet kiedy Trybunał orzekł w 2012 r., że te przepisy według niego są niezgodne z konstytucją, to pozwolił jeszcze na ich obowiązywanie przez rok. Dzisiaj takich osób naprawdę jest niedużo, są to zazwyczaj te osoby, których po prostu nie było na to stać, czyli znajdujące się w najgorszej sytuacji. Z tego, co pamiętam, są to mniej więcej 2 tysiące osób. Ja już tego nie pamiętam, ale ta statystyka, której nie możemy zweryfikować, też była nam podana, prawda? Ja już nie pamiętam, ile, więc nie chcę teraz... No i te osoby będą się czuły jeszcze bardziej pokrzywdzone, bo przez lata ludzie mogli na tych korzystnych zasadach zostać właścicielami, jeżeli już zapłacili, dopłacali tylko tyle, ile spółdzielnia poniosła opłat, a dzisiaj ta garstka, która została, ma się odnosić do

wartości rynkowej? No, byłaby to dla mnie rzecz zupełnie niezrozumiała. I dlatego mówię, że ta propozycja Biura Legislacyjnego w tym wariantcie trzecim i ta propozycja – absolutnie nie upieram się przy tych 5%, przejęłam to z tamtej ustawy – są na tyle analogiczne i na tyle wykonujące orzeczenie Trybunału... Zresztą któż to do tego Trybunału zaskarży, a dopiero Trybunał może orzec, czy coś jest zgodne z konstytucją, czy nie. Przede wszystkim odnosi się to do takiej elementarnej sprawiedliwości, takiej podstawowej. Ci ludzie dawno za te mieszkania zapłacili.

I ostatnie zdanie. Bo pan przewodniczący i tamta pani powiedziała, że gdyby ci ludzie, na co zwracaliśmy uwagę, na podstawie tamtej ustawy, która obowiązywała, uzyskali to słabsze prawo, o którym tu pani legislator mówiła – tak, słabsze, bo lokatorski status spółdzielczego prawa do lokalu – to wówczas na bazie przepisu art. 12 mieliby dzisiaj najkorzystniejsze warunki stania się właścicielami, czyli uzyskania pełnej własności. Bo ten artykuł mówi tylko i wyłącznie o opłatach bieżących, których się nie pokryło, ten artykuł mówi o uzupełnieniu wkładu, który już dawno wszyscy zapłacili – czyli to jest załatwione – i mówi tylko o zwrocie w nominale tego, co kiedyś przekazało państwo w ramach pomocy, czyli to może być 100 zł, 200 zł. Tak wygląda ta sytuacja. Mówi: oddaj wszystko spółdzielni, a staniesz się właścicielem. I my też mówimy: oddaj wszystko, co do złotówki, spółdzielni, która przez ten czas poniosła nakłady, i staniesz się właścicielem. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Mam pytanie do pani senator w związku z tym, że istota wyroku Trybunału sprowadza się jednak do tego, że za darmo nie można tego przejmować. Pominę już tę grupę najemców, którzy, tak jak mówimy, mają aktywa, za to chciałbym skupić się na tych, którzy mają pasywa. Co to są za pasywa? Jakiej mogą być wielkości? Z jakiego tytułu są te pasywa? Czy to tylko problem czynszu, czy też inne problemy? Z tych 20 tysięcy czy też około 20 tysięcy... Komisja, sekretariat komisji występowały o informacje dotyczące tego, ilu najemców jest w sytuacji takiej, której dotyczy wyrok, czyli najemców mieszkań przejętych bezpłatnie przez spółdzielnię. Chciałbym zapytać, jak wygląda sytuacja. Czy pani ma orientację co do tego, jak to całościowo by wyglądało, jeżeli chodzi o osoby z pasywami?

Bardzo proszę.

Senator Lidia Staroń:

Już mówię, tylko jeszcze odniosę się do jednej rzeczy. Jeszcze raz podkreślę, że w roku 2008 przegłosowaliśmy... W grudniu 2008 r. Trybunał odniósł się do zapisów ustawy, która została wówczas przegłosowana przez Prawo i Sprawiedliwość i Platformę Obywatelską, właściwie to chyba przez cały Sejm – SLD było wtedy przeciw – w zakresie możliwości stania się właścicielem formalnym. I Trybunał powiedział w grudniu 2008 r. dokładnie to samo, co przed chwilą pan przewodniczący, że nie można za darmo... Spółdzielnia, nie rozumiejąc jakby, że wkład budowlany i mieszkaniowy to jest zapłata... Bo to ludzie płacili, spółdzielnia przez lata złotówki nie dołożyła do bu-

dowy, ludzie wydawali swoje pieniądze, a spółdzielnia była tylko pośrednikiem w zaciągnięciu kredytu, nic ponadto. Ale było takie orzeczenie. I wtedy, pomimo tego orzeczenia, cały Sejm przegłosował, jakby wykonując orzeczenie Trybunału, przepisy, które są do dzisiaj. Brzmiały dokładnie w ten sam sposób, tylko w art. 1, tam, gdzie są cele spółdzielni, wprowadziliśmy wtedy zapis, że spółdzielnia nie może zarabiać kosztem swoich członków. I te przepisy obowiązują, dlatego że wszystkim nam przyświecało to, że to musi być sprawiedliwe. Bo jak idę do sklepu i kupuję samochód albo cokolwiek innego...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

...to, kiedy zapłacę, jest to moje. Jeżeli chodzi o jakieś zobowiązania wobec spółdzielni... Spółdzielnia przejęła za darmo budynek, nie zapłaciła ani złotówki, nie uczyniła tych ludzi członkami, nie nadała im lokatorskiego prawa do lokalu...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Różnie to bywało, ale dobrze. Ja mówię o nieruchomości, o tym, że przejęła budynek i nieruchomość gruntową. A więc przejęła daną nieruchomość, podpisując umowę, przejęła to za darmo. Ci ludzie powinni posiadać lokatorskie prawo do lokalu. Wtedy korzystaliby, tak jak powiedziałam, z dwunastki, z tego przepisu. Tak się nie stało. Stali się najemcami, długi czas w ogóle bez żadnych praw, czyli bez umów. A potem ci ludzie... Dzisiaj generalnie mają ustalone opłaty na takim samym poziomie jak członkowie spółdzielni. Ich status prawny jest inny, opłaty wnoszą tożsame, czasami większe, bo czasami... Dlaczego są większe? Dlatego że nie korzystają z tzw. pożytków spółdzielni. Jeżeli spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą i członkowie na bazie art. 5 korzystają z pożytków – tak się nazywają zyski w spółdzielni – to ci ludzie nie korzystają z tego, pomimo że opłacają tę działalność, bo partycypują w kosztach. Tak się rozlicza koszty. Najpierw jakby zlicza je się w odniesieniu do poprzedniego roku i na bazie tego wylicza się stawkę. Stawka wyjściowa jest to stawka, która nie obejmuje pożytków. Potem zbiera się te pożytki, czyli te zyski z działalności, i rozlicza się dla członków. W przypadku osób niebędących członkami i najemców w opłatach nie uwzględnia się tych pożytków. A więc ci ludzie płacili o tyle więcej przez ten cały okres i dzisiaj... No, są też nakłady poniesione na daną nieruchomość. Jakie są nakłady? Są to zazwyczaj wszelkiego rodzaju remonty. Spółdzielnia jest zobowiązana od 2007 r., na bazie tamtej ustawy, prowadzić ewidencję remontów z funduszu remontowego w danej nieruchomości i tak naprawdę już to rozliczać, ale ewidencjonując. I wszystko to, czego ci ludzie nie zapłacili... A może tak być. Może być tak, że spółdzielnia na przykład w danym budynku więcej włożyła w dany remont, a więc oni będą musieli to zwrócić. Członkowie spółdzielni przez lata będą mogli to robić, natomiast ci ludzie... My mówimy tak: jeżeli chcesz stać się właścicielem – i o tym mówimy w tych przepisach – to wtedy składasz wniosek, dajemy ci prawo do żądania tego, żebyś stał się właścicielem, ale pokrywasz wszystko, co jest związane z twoją nieruchomością; w tzw. czynszu, w opłacie dla członków, przez lata płaciłeś na wszystko, płaciłeś także na naszą działalność. A tam była uwzględniona i działalność gospodarcza, i koszty eksploatacji, i działalność zarządu, i koszty administracji,

wszystko, co możliwe, było uwzględnione; już nie mówię o mediach, oczywiście. Wszystko było w tej opłacie czynszowej, bo taka jest stawka wyjściowa w danym roku obrachunkowym. Ona się tworzy właśnie na podstawie kosztów z ubiegłego roku, jest przyjmowana uchwałą rady i przedkładana dalej. I my mówimy: po pierwsze, płacisz więcej, ponieważ przez lata nie jesteś beneficjentem naszej działalności, już przez to płacisz więcej, a po drugie, dopłacasz do wszystkiego wtedy, kiedy składasz żądanie dotyczące stania się właścicielem. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję bardzo.

Teraz do głosu zgłosił się pan senator Piotr Zientarski. Bardzo proszę.

Senator Piotr Zientarski:

Panie Przewodniczący, składał wniosek o nienadawanie biegu tej inicjatywie. Uzasadniam wniosek. Tak jak pan przewodniczący przypomniał, w poprzedniej kadencji przygotowaliśmy inicjatywę ustawodawczą wykonującą ten wyrok. Ta inicjatywa otrzymała poparcie całego Senatu, jak pamiętam, była konsultowana bardzo szeroko, a obecnie została przejęta – mówię to w sposób pozytywny – przez obecny rząd. A więc inicjatywa rządowa jest tożsama z naszym wykonaniem orzeczenia Trybunału w poprzedniej kadencji. W tej chwili, że tak powiem, wyważamy otwarte drzwi, mówiąc delikatnie, zmieniając, modyfikując w sposób istotny tę inicjatywę, powodując poważne wątpliwości konstytucyjne, które przedstawiło Biuro Legislacyjne. Dlatego też w tej sytuacji, wobec zaawansowania prac rządowych, uważam, że... Tamten projekt, któryśmy przygotowali, tak jak powiedziałem, jest recypowany przez rząd. W tej sytuacji, skoro ten projekt zdecydowanie odbiega i od naszego poprzedniego projektu, i od projektu rządowego, wnoszę o nienadawanie biegu tej inicjatywie.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję.

Mam pytanie do pani dyrektor. Czy propozycja przygotowana przez ministerstwo infrastruktury, jeżeli chodzi właśnie o wyrok dotyczący mieszkań zakładowych, jest właśnie taka, jak to zaproponował Senat w poprzedniej kadencji, o czym przed chwilą mówił pan senator Zientarski?

(Senator Piotr Zientarski: Oczywiście.)

Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka:

Co do zasady tak.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Co do zasady tak.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Zanim udzielę głosu, chciałbym jeszcze o coś zapytać panią mecenas z Biura Legislacyjnego. Czy państwo analizowaliście...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Czy analizowaliście taką ewentualność, żeby być może powrócić do tego projektu? Oczywiście zapytam również panią senator Staroń: czy pani analizowała możliwość powrotu do tego projektu z poprzedniej kadencji? Czy według pani posiada on wady?

Senator Lidia Staroń:

Ten projekt wpłynął do komisji do spraw spółdzielczości poprzedniej kadencji. Był bardzo mocno popierany przez związki rewizyjne i przez Krajową Radę Spółdzielczą. Wtedy, kiedy komisja się przyjrzała temu projektowi, nie włączyła go w ogóle... To znaczy rozmawialiśmy o nim, ale nie zyskał akceptacji, ponieważ stwierdziliśmy dokładnie te rzeczy, o których dzisiaj tutaj mówię. Rozmawialiśmy wielokrotnie z posłami, przyjeżdżali też ludzie, którzy te były mieszkania zakładowe posiadali. Największym zwolennikiem tamtego projektu były wówczas związki rewizyjne, które bardzo chciały, żeby ten projekt...

(Przewodniczący Stanisław Gogacz: Czyli to nie wynika, tak bym powiedział, z zasady dyskontynuacji, ze strony technicznej...)

Nie, nie, my po prostu...

(Przewodniczący Stanisław Gogacz: ...tylko co do meritum były jakieś...)

Tak, to znaczy... Rozważaliśmy taką sytuację, ponieważ zajmowaliśmy się prawem spółdzielczym. Nie przeszliśmy do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. A co do mieszkań zakładowych – to było wykonanie orzeczenia Trybunału i powinno jednak znaleźć rozwiązanie. Jednak te przepisy nie budziły entuzjazmu posłów. Po prostu stwierdziliśmy, że one były niesprawiedliwe.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dobra.

No to mam jeszcze pytanie do pani mecenas z Biura Legislacyjnego. Czy państwo analizowaliście ewentualnie taką możliwość, żeby pracować na tym projekcie, który był przekazany do Sejmu? Proszę o krótką wypowiedź.

Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Katarzyna Konieczko:

Szanowny Panie Przewodniczący, jeszcze raz chcę podkreślić, że Biuro Legislacyjne nie może tutaj narzucić państwu konkretnej drogi, sposobu wykonania wyroku. Przedstawiliśmy prezentację, która miała państwu pokazać, jak ewentualnie będą kształtowały się koszty w przypadku wyboru właśnie takiego, a nie innego rozwiązania, i stąd ten wariant znalazł się w naszej prezentacji jako wariant pierwszy; to ten zwrot nakładów. Wynikało to też z tego, że Trybunał rekomendował takie rozwiązanie obok rozwiązania związanego z bonifikatą. Oczywiście rekomendacje

Trybunału nie są wiążące, ale... Tak jak powiedziałam, my tutaj nie narzucamy państwu żadnego z wariantów, to do państwa należy jego wybór. I państwo musicie oczywiście kierować się różnymi racjami – konstytucyjnymi, słusnościowymi. Nie do mnie należy przesądzenie, które z nich powinny otrzymać preferencje. Ja tylko, tak jak mówiłam, boję się, że jeżeli w trybie wyrokowym przyjmujemy ten wariant trzeci, którego zwolenniczką jest pani senator Staroń i który nam tutaj gorąco rekomenduje, to możemy narazić się właśnie na taki zarzut, że w istocie nie wykonujemy wyroku, tylko tworzymy nową regulację prowadzącą do tych samych skutków. Propozycja jest taka, żeby ewentualnie przyjmować tę inicjatywę w zwykłej ścieżce legislacyjnej, dotyczącej inicjatywy senackiej jako takiej. Dziękuję.

(Senator Lidia Staroń: Znaczy ja...)

(Senator Piotr Zientarski: Mam coś do Biura Legislacyjnego, jeśli pan przewodniczący...)

(Głos z sali: Ale jeszcze kolejność pytań... Dobrze by było, żeby pan przewodniczący przypilnował, bo pan senator Misiołek zgłaszał się tutaj już pół godziny temu...)

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Czy pani mecenas chciała zabrać głos... Nie? Pani dyrektor chciała teraz...

(Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka: Chciałabym tylko się odnieść do katalogu podmiotów uprawnionych, bo z tej propozycji, która jest w projekcie pani senator, mogą wynikać, jak się wydaje, poważne problemy. Czy odnieść się do tego merytorycznie, czy pominać to na razie?)

Bardzo proszę.

Zastępca Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Eliza Chojnicka:

Chodzi o to, że ten projekt przewiduje, że każdy, kto miał status najemcy lokalu w czasie, kiedy ten lokal był własnością przedsiębiorstwa państwowego, może zgłosić roszczenie do spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie własności tego lokalu. Jeżeli okazałoby się, że osoba, która obecnie zajmuje ten lokal i ma status najemcy, jest kolejnym najemcą tego lokalu, czyli w przeszłości było dwóch czy kilku tam kolejnych najemców tego lokalu... Ten przepis by oznaczał, że wszyscy ci najemcy po wejściu tych zmian w życie mogą się zgłosić z roszczeniem do spółdzielni. W związku z tym będzie dylemat... Ten przepis niestety literalnie tak obecnie wygląda. W tym zakresie to też nie stanowi wykonania wyroku Trybunału Konstytucyjnego, bo Trybunał wskazał wprost, że to ma być ten najemca, który jest najemcą w dniu przejścia lokalu przez spółdzielnię. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję.

Mam pytanie do pani senator Staroń. Czy ten zarzut, że... Czy to będzie dotyczyło wszystkich najemców, czy tylko jednego?

Senator Lidia Staroń:

Przez najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, należy rozumieć osobę, która była najemcą tego lokalu w czasie, kiedy był on własnością przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Czyli chodzi o ten czas, kiedy było przejęcie.

(Senator Lidia Staroń: Tak, to, co...)

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Pan senator Misiołek. Bardzo proszę.

Senator Andrzej Misiołek:

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Przysłuchuję się tej debacie od jakiegoś czasu, miałem okazję zapoznać się z materiałami. Nachodzą mnie takie dosyć przykre refleksje...

(Głos z sali: Smutne.)

Smutne, o, smutne refleksje. Mianowicie to, co proponuje pani senator Staroń, jest realizacją prawa, które niesie ze sobą znamiona sprawiedliwości – mówię to specjalnie tak dobitnie. W związku z tym nie widzę powodu, żebyśmy my jako emanacja suwerena, jako przedstawiciele suwerena tak nie postąpili. Widzę potężny opór urzędniczy, co mnie po prostu, no...

(Głos z sali: Bulwersuje.)

Jestem tym zdegustowany. To my stanowimy prawo, a nie urzędnicy. Ja bardzo proszę, aby podjąć takie decyzje, żebyśmy to my to prawo stanowili, a nie urzędnicy. Proszę państwa, to, co dzieje się w tych spółdzielniach, ma znamiona niewolnictwa. Chyba wszyscy tutaj jesteśmy ludźmi, senatorami, którzy... Nie chcemy chyba, aby nasze społeczeństwo, aby Polacy, że tak powiem, nieśli na sobie znamiona niewolnictwa. W pełni popieram to, co pani senator Staroń tutaj prezentuje. Myślę, że powinniśmy po prostu przerwać ten chocholi taniec nad urzędniczymi wątpliwościami i zachować się jak... Nie powiem „jak mężczyźni”, bo są między nami kobiety, które może nawet czasami są bardziej męskie niż my. Trzeba podjąć decyzję i zakończyć tę żenującą sprawę, która toczy się już całymi latami. Zakończmy to raz, pokażmy, że jesteśmy ludźmi, którzy potrafią zrozumieć pewne kwestie i je zakończyć, potrafią podjąć decyzję i coś zakończyć. To jest dla społeczeństwa, dla ludzi, dla tych ludzi, których dzisiaj próbuje się oszukiwać za pośrednictwem urzędniczych interpretacji wyroków Trybunału. Dziękuję.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, zostały zgłoszone wnioski... Oczywiście zaraz oddam głos panu senatorowi. Jest wniosek pana senatora Zientarskiego o to, żeby nie podejmować inicjatywy, żeby skupić się na propozycji rozwiązań, która była w poprzedniej kadencji. I jest, jak rozumiem, zgłoszony

przed chwilą wniosek pana senatora Misiółka, żeby oprzeć to rozwiązanie na propozycji pani senator Staroń. Więcej wniosków nie zauważyłem. Zaraz przystąpimy do głosowania zgodnie z kolejnością wniosków, którą zaraz tu ustalimy.

Chciałbym tylko panu senatorowi Misiółkowi przypomnieć, że to nie będzie zakończenie dyskusji, to będzie jakby rozpoczęcie takiej prawdziwej dyskusji, bo jeżeli komisja podejmie decyzję o uruchomieniu inicjatywy ustawodawczej, to mamy czas na konsultacje społeczne i później znów się spotykamy na pierwszym czytaniu. Myślę, że będzie jeszcze czas na to, żeby dać właśnie upust, podzielić się swoimi różnymi przemyśleniami i ewentualnie jakimś propozycjami. Jednak dyskusja, Panie Senatorze, jest potrzebna. Te rozwiązania, o których pan mówił, są bliskie nam wszystkim, jak myślę, natomiast chodzi o to, żeby zasady, jakie obowiązują w prawie, jednak znalazły swoje miejsce.

Jeszcze pan senator, a potem zaproponuję, żebyśmy przystąpili do głosowania. Bardzo proszę.

Senator Michał Potoczny:

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

To tak trochę ad vocem, pani senator mnie wywołała. Jestem rzeczywiście z Sosnowca. I jest tam spółdzielnia „Sokolnia”; ja bym ją porównał do Amber Gold. Tak że nie cały Sosnowiec tak działał, chociaż w dużej większości... No, to jest dużo bardziej złożony problem, niż tutaj państwu się wydaje, gdyż nawet przypadki tych lokali zakładowych, które zostały przejęte przez spółdzielnie, mają dziesiątki odmian. I ci ludzie byli ze sobą wzajemnie skonfliktowani. Podaję przykład. Ktoś wykupił od zakładu pracy mieszkanie zakładowe, które miał przydzielone jako najemca, za kwotę – strzelam – 45 tysięcy zł. Jego kolega przeszedł do spółdzielni i z automatu, kiedy wpłacił wpisowe i udział, uzyskał spółdzielcze lokatorskie prawo, po czym jedynie za koszty opłat notarialnych otrzymał identyczny lokal. A więc ten, który wykupił mieszkanie od zakładu, już miał pretensję, i to nie do zakładu, tylko do spółdzielni. Kolejny przypadek, trzeci, jest taki, że na przykład ktoś przyszedł do spółdzielni jako najemca, ale nie wykupił udziału i wpisowego, co było warunkiem koniecznym, żeby uzyskać lokatorski tytuł, i do tej pory jest najemcą. I teraz kolejne pomieszanie pojęć – pani dyrektor mówi tu o różnicach wpłat, o tym, że najemca nie uiszczał wpłat z tytułu remontów. Proszę zwrócić uwagę, że najemca nie ma żadnych praw i może płacić trzykrotnie większy czynsz niż w przypadku lokatorskiego prawa, a więc nie ma tu mowy o tym, że ktoś coś uiszczył, a ktoś inny nie uiszczył. To zależało tylko od głupoty prezesów spółdzielni mieszkaniowych, którzy często dawali jednakowe stawki i w przypadku najemcy, i w przypadku lokatorskiego prawa. Sprawa jest szeroka... Poparłbym tu panią legislator w propozycji, żeby Senat to wprowadził własną ścieżką i rzeczywiście zaczął działać niezależnie.

Przypomnę tylko, że założyłem zespół do spraw spółdzielczości. Zapraszam chętnych na rozmowy, jako że mam trochę doświadczeń w tym, bo w przeciągu 3 lat przekształciłem ponad 1 tysiąc 200 mieszkań w odrębną własność. Chciałem rozwiązać spółdzielnię, w związku

z czym przestałem w niej pracować. Moją docelową ideą jest utworzenie wspólnot mieszkaniowych. Niech ludzie wreszcie sami decydują o własnym losie i o tym, kogo sobie wybiorą do zarządzania. To wszystko. Dziękuję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Panie Senatorze, pani mecenas, mówiąc o zwykłej inicjatywie, miała na myśli, jak zrozumiałem, inicjatywę, do której potrzebne są podpisy minimum 10 senatorów i uruchomienie normalnej inicjatywy ustawodawczej. O tym pani mecenas mówiła. Jeżeli my podejmiemy decyzję o wykonaniu wyroku, to oczywiście tym samym podejmujemy inicjatywę. Jednak ja bym prosił również dzisiaj...

(Rozmowy na sali)

Szanowni Państwo, jeżeli można... Bo my w wyniku właśnie takiego, a nie innego wyroku Trybunału mówimy albo o najemcach, albo o właścicielach, a pozostał właśnie ten status pośredni lokatorskiego prawa spółdzielczego. Czy nie można byłoby jeszcze nad tym się zastanowić? Nie chciałbym, żebyśmy jeszcze dzisiaj o tym rozmawiali...

(Senator Piotr Zientarski: No właśnie.)

Pan senator przed chwilą to wywołał. Myślę, że jeżeli będzie pierwsze czytanie, jeżeli dojdzie do pierwszego czytania, to wtedy będzie okazja, żeby jeszcze o tym porozmawiać.

Proszę państwa, mamy dwa wnioski. Jeden to wniosek pana senatora Zientarskiego, żeby nie podejmować inicjatywy, tylko skupić się, tak jak pan senator powiedział, na propozycji senackiej, która została przekazana do Sejmu. Drugi wniosek to wniosek pana senatora Misiółka – no, i pani senator, jak rozumiem, bo pani senator to wniosła – żeby podjąć inicjatywę ustawodawczą w oparciu o rozwiązania, które przygotowała pani senator.

Zapytam Biuro Legislacyjne o te 2 głosowania. W jakiej mają być kolejności? Czy oba wnioski musimy poddać pod głosowanie niezależnie od siebie? Czy jedno wyklucza drugie?

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Bardzo proszę.

Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Miroslaw Reszczyński:

Miroslaw Reszczyński, Biuro Legislacyjne.

Jak pan przewodniczący zauważył, przyjęcie jednego wniosku wykluczy przyjęcie drugiego. Uważam, że można zacząć od głosowania nad wnioskiem pana senatora Zientarskiego o nienadawanie biegu. Jeśli ten wniosek nie uzyska poparcia, to komisja będzie dalej pracować nad przedstawionym projektem i wtedy ewentualnie przegłosuje projekt w brzmieniu oczekiwanym przez komisję.

Przewodniczący Stanisław Gogacz:

Dobrze, dziękuję bardzo.

W takim razie przystępujemy do głosowania w sprawie wniosku pana senatora Zientarskiego, ażeby nie podejmować inicjatywy ustawodawczej.

Kto jest za tym wnioskiem? (2)

(Głos z sali: To odrębne wnioski, które zostały...)

Kto jest przeciwny? (8)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Proszę państwa, w takim razie przystępujemy do głosowania nad propozycją wykonania wyroku Trybunału Konstytucyjnego w taki sposób, jaki zaprezentowała w swoim wariacie pani senator Staroń, w sposób porównywalny też do trzeciego wariantu, który został nam przedstawiony przez Biuro Legislacyjne.

Kto jest za tym, żebyśmy podjęli inicjatywę ustawodawczą? (8)

Kto jest przeciwny? (0)

Kto się wstrzymał od głosu? (3)

Proszę państwa, w takim razie podejmujemy inicjatywę ustawodawczą.

Musimy teraz wyznaczyć osobę, która będzie reprezentowała komisję w dalszych pracach. Tylko jedną osobę, tak? Czy dwie osoby? Jedną osobę.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Czy pani senator zgadza się reprezentować komisję? Tak? Jest również zgoda komisji, żeby to była pani senator? Tak.

Tak że mamy teraz czas na konsultacje społeczne, na własne przemyślenia i do spotkania... W tym czasie – proszę na to zwrócić uwagę – pracuje również ministerstwo infrastruktury i rząd. Myślę, że ciekawie będzie skonfrontować różne rozwiązania.

Dziękuję bardzo. Dziękuję, Pani Dyrektor.

Zamykam posiedzenie senackiej Komisji Ustawodawczej.

(Koniec posiedzenia o godzinie 9 minut 44)

Kancelaria Senatu

Opracowanie:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk i łamanie: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii