

WŁASNOŚĆ INACZEJ

Od dwóch lat Warszawa żyje aferą reprivatyzacyjną. Mafia, układy, czyszczenie kamienic, miliardowe straty miasta i pokrzywdzeni lokatorzy. Tymczasem to nie jest jedyny problem właścicieli lokali.

Zbigniew Sarata



fot. pixabay.com

Jakiś czas temu „Polityka” (10/2018) odkryła kolejną patologię – celowe zadłużanie spółdzielni mieszkaniowych. Niestety, ja także znalazłem się w grupie odkrywców, bo mój dom, za którego budowę zapłaciłem, nigdy nie należał do mnie. Należy do miasta stołecznego Warszawy.

Spółdzielnie mieszkaniowe, zamiast kupić grunt lub chociażby załatwić użytkowanie wieczyste, dzierżawią grunty od miasta. Mając umowę dzierżawy dostawały pozwolenie na budowę, brały pieniądze od członków spółdzielni, budowały i wydawały przydziały lokali na warunkach własnościowych. Wszyscy udawali, że wszystko jest dobrze. Do czasu.

24 maja 2013 r. skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego podjął uchwałę (III CZP 104/12) stwierdzającą, że nie jest możliwe skuteczne ustanowienie przydziału mieszkania w przypadku, gdy spółdzielnia nie dysponuje własnością gruntu ani nie jest na rzecz spółdzielni ustanowione użytkowanie wieczyste.

Skutki uchwały SN

Co z tego wynika? Spółdzielca nie może założyć księgi wieczystej na swój lokal. Skoro nie może założyć księgi – nie może uzyskać kredytu hipotecznego. Ponieważ mieszkanie lub dom ma wadę prawną – sprzedaż jest niemożliwa lub co najmniej utrudniona. A jeżeli do sprzedaży dojdzie – uzyska się mniej niż wynosi wartość rynkowa. Kredytu nie dostanie też nabywca

– musi zapłacić gotówką, a takich jest niewielu. Lokatorzy budynku nie mogą założyć wspólnoty i są skazani na wzięcie z sufitu czynsze ustalane przez prezesów spółdzielni mieszkaniowych.

Największą niewiadomą jest jednak, co się stanie po zakończeniu umowy dzierżawy. Wprawdzie do tej pory umowy były odnawiane na kolejne lata, ale nie musi tak być zawsze. Względnie niegroźna jest perspektywa przejęcia budynków przez miasto lub przez firmę, której miasto powierzy administrowanie domami. Czynsze pewnie się nie zmienią, lokatorzy będą mieli gdzie mieszkać, ale o sprzedaży mieszkań i odzyskaniu pieniędzy już nie będzie mowy.

Gorzej, gdy ktoś wpadnie na pomysł bezwzględnego zastosowania prawa i miasto sprzeda teren. Pojawią się nowi czyściciele kamienic. Lokatorzy dostaną odszkodowanie w postaci nominalnej wysokości wkładu budowlanego sprzed parudziesięciu lat i lokal socjalny za lotniskiem Okęcie lub za Dworcem Wschodnim.

Co mówi prawo

Praktyka budowania na gruntach dzierżawionych jest sprzeczna z prawem. Własność budynku idzie za własnością gruntu (art. 48 k.c.). Wyjątkiem jest użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.). Jeżeli grunt należy do miasta i nie ma użytkowania wieczystego, to na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 24 ust. 1) i ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminnym (art. 2 ust. 1 pkt 10) budynek należy do gminnego zasobu nieruchomości.

Administrowanie takimi budynkami przez spółdzielnie mieszkaniowe jest sprzeczne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 5). Prawo spółdzielcze (art. 213 § 1) zakładało, że spółdzielnia jest właścicielem budynku: w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych.

Skala problemu

Zadałem sobie trud i w lecie 2016 r. na podstawie mapy własności sporządziłem listę budynków wzniesionych na gruntach dzierżawionych w Warszawie. Było ich ponad. Sprawdziłem liczbę mieszkań w tych budynkach i okazało się, że mieszka w nich 14 tys. rodzin. Z innych źródeł wiem, że warszawskie spółdzielnie nie mają własności budynków wzniesionych na 400 ha dzierżawionego gruntu. Wielkość problemu w skali kraju jest trudna do oszacowania. ■