

Adam Gawęda Posel RP
Grzegorz Tobiszowski Posel RP

Warszawa, 8 stycznia 2008 r.

Klub Parlamentarny
Prawo i Sprawiedliwość

Szanowny Pan

Aleksander Grad
Minister Skarbu Państwa

INTERPELACJA

W sprawie prawidłowości gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa w okresie przemian ustrojowych na przykładzie Rybnickiej Spółki Węglowej i Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach oraz oceny stosowania się spółdzielni mieszkaniowych w Rzeczypospolitej Polskiej do obowiązujących przepisów.

W demokratycznym państwie każdy człowiek powinien mieć zagwarantowaną równość wobec prawa. Zapewniają ją Konstytucja RP, a także uchwalane przez Sejm RP ustawy. Jednakże są pewne grupy ludzi, którym państwo równości wobec prawa nie potrafi zagwarantować.

Wszyscy mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych – powstałych na bazie majątku przejętego od państwowych zakładów pracy – powinni mieć zapewnioną równą ochronę tego prawa.

Niestety, niektórzy spółdzielcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach, wbrew przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostali pozbawieni prawa do skorzystania z przekształcania nieruchomości zgodnie z przepisami wspomnianej ustawy.

Rybnicka Spółka Węglowa S.A. w Rybniku (RSW S.A.) Aktem notarialnym - Repertorium A nr 5688/95 z dnia 29 września 1995 roku – przekazała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz dokonała odsprzedaży budynków (mieszkań) Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach.

W dniu 29-09-1995 aktem prawnym regulującym zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gminom lub innym osobom prawnym gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej była obowiązująca wtedy Ustawa z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (z roku 1994 Dz. U. Nr 119, poz. 567 - z późn. zm. /zwana dalej: właściwą ustawą). Zgodnie z delegacją art. 13 wskazanej ustawy weszła ona w życie z dniem 12 listopada 1994 roku.

Zgodnie zatem z jej zapisem (art. 7 ust. 1 ustawy) **„przekazanie nieruchomości jest nieodpłatne i pomniejsza z dniem przekazania majątek przedsiębiorstwa państwowego, a także fundusz założycielski”**. Dodatkowo, w przypadku przekazania nieodpłatnego własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej, w tym spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana była do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w poczet członków spółdzielni i dokonania na ich rzecz przydziałów – co określono w §6 ww. aktu notarialnego. Ponadto zobowiązaniem zbywcy było przekazanie kaucji mieszkaniowych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zgodnie z delegacją art. 9 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z treścią ww. aktu notarialnego (§3) reprezentujący SM „Orłowiec” przejęli darowiznę prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych opisanych w akcie notarialnym oraz własność budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość za podaną w akcie notarialnym cenę. Cena zbycia nieruchomości budynkowych to kwota **26 357 950,53 zł** (dwadzieścia sześć milionów trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt trzy grosze), przy czym zauważyć trzeba, że nie przywołano żadnej podstawy formalno-prawnej w oparciu, o którą ustalono przedmiotową kwotę.

Obowiązującym było w tamtym czasie (podpisania aktu notarialnego i przekazania budynków spółdzielni) Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 roku w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (z roku 1995 Dz. U. Nr 13, poz. 95). Zarządzenie, o którym mowa obowiązywało od dnia 29-03-1995 roku i zostało uchylone dopiero dnia 01-01-1998 roku, a więc było obowiązującym w okresie zbywania i przekazywania nieruchomości mieszkalnych przez RSW S.A..

Budynki, które zostały zbyte SM „Orłowiec” zostały wybudowane w latach 1978-1984 według jednych źródeł i wypowiedzi, a jak podaje ww. akt notarialny (§9), w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, a zatem część z tych budynków mogła być w okresie sprzedaży zamortyzowana, ponadto akt notarialny nie wspomina nic o tzw. wartości księgowej budynków (mieszkań) w dniu sprzedaży.

Reasumując stwierdzić należy, że wartość budynków podana w zapisie §5 aktu notarialnego była wyłącznie wartością umowną określoną dowolnie pomiędzy osobami reprezentującymi określone osoby prawne.

Znane nam są przypadki innych spółdzielni mieszkaniowych, na rzecz których RSW S.A. na tych samych zasadach dokonywała przekazywania mieszkań zakładowych. Przykładem jest SM „Marcel” w Radlinie oraz SM „Południe” w Rybniku. Jednak we wspomnianych spółdzielniach zadłużenia nie ma, gdyż roszczenia przedawniły się, co w odpowiedni sposób zostało ujęte w księgach rachunkowych wspomnianych Spółdzielni.

Ponadto zgodnie z zapisem art. 80 Prawa o notariacie, Notariusz jest zobowiązany do sporządzenia dokumentów w sposób zrozumiały i przejrzysty, czuwa nad zabezpieczeniem praw i słuszych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność prawna dokonywana w jego obecności może mieć skutki prawne.

Notariusz jest obowiązany także udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Na podstawie powyższego oraz przepisów przywołanych aktów prawnych można by sformułować zapytanie dlaczego strony umowy objętej ww. aktem notarialnym nie zostały w roku 1995 uprzedzone o innych możliwościach dokonania przekazania budynków (mieszkań) spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z Ustawą z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

Przykładem innych, korzystniejszych dla pracowników spółki i obywateli rozwiązań z tego okresu są spółdzielnie, które w analogicznym okresie nabyły nieodpłatnie budynki mieszkalne oraz nieruchomości gruntowe, w oparciu o wyżej wspomniane przepisy Ustawy z dnia 12 października 1994 r. Jastrzębska Spółka Węglowa S.A., a więc spółka posiadająca tego samego właściciela jak Rybnika Spółka Węglowa i działająca w tym samym sektorze gospodarki narodowej, na tych samych zasadach i w oparciu o te same uwarunkowania formalno-prawne dokonała przekazania nieruchomości. W wyniku których, pracownicy Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. mogli pisemnie występować, z żądaniem przeniesienia własności użytkowanych przez nich lokali mieszkalnych. Ponieważ mieszkania zostały przekazane – zgodnie z ustawą – nieodpłatnie na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego ewentualnych spłat zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu lub, nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym dany lokal się znajduje.

Nie można tutaj mówić o jakimkolwiek uprzywilejowaniu pracowników JSW S.A. ale raczej to pracownicy RSW S.A. zostali ograniczeni w przedmiocie skorzystania z istotnych przywilejów wynikających z możliwości ustawowych. Według posiadanej wiedzy były przedsiębiorstwa państwowe w tym górnicze, prowadziły budowę budynków mieszkalnych korzystając zarówno z dotacji Skarbu Państwa jak i z wyodrębnionych funduszy zakładowych – tworzonych przez pracowników. W obu sytuacjach mamy do czynienia z faktycznym współudziałem pracowników w kosztach budowy. Nie może być zatem podstaw do domniemań, iż mamy do czynienia z nieuzasadnionym rozdawnictwem, czy podobnymi stwierdzeniami, które się w tej sprawie pojawiają.

Dla ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii ewentualnego zwrotu niesłusznie uzyskanych korzyści kosztem Skarbu Państwa należy podkreślić, że w dniu podpisywania przedmiotowego aktu notarialnego obowiązywały przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 1990 roku o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (z roku 1990 Dz. U. Nr 44, poz. 255 – z późn. zm.) na mocy którego i przywołanego prawa sądowego należało dokonywać oznaczenia sposobu i wysokości wyrównania strat, a nawet rozwiązania określonej umowy. Stroną, która mogła osiągnąć w tej sytuacji korzyści, wynikające z umowy z dnia 29-09-1995, była niewątpliwie RSW S.A. z siedzibą w Rybniku, gdyż sprzedaż mieszkań (budynków) pozwoliła spłacić zobowiązania spółki w stosunku do Skarbu Państwa, choć okoliczności tej czynności do dnia dzisiejszego są niejasne.

Na podanych przykładach należałoby dokonać całościowej analizy przekazywanego majątku byłych przedsiębiorstw państwowych jednostkom samorządu terytorialnego i innym osobom prawnym. Nie powinno być żadnych wątpliwości, że podmiotem zmian w naszym kraju jest człowiek oraz przyznane mu prawo własności.

Stwierdzone nieprawidłowości w realizacji delegacji ustawowych w okresie transformacji należy niezwłocznie ujawnić tak, aby procesy dokonujących się zmian nie uległy zakłóceniu, a w szczególności – co jest przedmiotem powyżej interpelacji - w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

W związku z powyższym kierujemy następujące pytania:

- 1. Dlaczego członkowie wszystkich spółdzielni nie mogą korzystać z przepisów obowiązującego prawa?**
- 2. Czy zarządy spółdzielni mogą dokonywać dowolnej interpretacji zapisów ustawowych?**
- 3. Czy Ministerstwo Skarbu Państwa dokona wykładni prawnej dla ujednoczenia postępowania oraz podejmie stosowne działania w celu rozwiązania tych problemów w całej Polsce?**
- 4. Jaki jest faktyczny – aktualny stan prawny, czy istnieją jakiegokolwiek zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” wobec byłej RSW S.A. lub Skarbu Państwa?**
- 5. Czy przenoszenie tych ewentualnych (ponoć nieistniejących) obciążeń na członków spółdzielni jest zgodne z prawem? Pomimo docierających, licznych informacji ze strony byłych członków zarządów zarówno spółdzielni jak i spółki, że takie zobowiązania nie istnieją, na skutek przeprowadzenia stosownych transakcji. Ponadto sami członkowie zarządu uzasadniają powyższe, że uzyskane w ten sposób środki zostaną wykorzystane na ewentualne remonty czy inwestycje.**
- 6. Czy ewentualne roszczenia nie uległy przedawnieniu jak to miało miejsce w przypadku SM „Południe” w Rybniku lub SM „Marcel” w Radlinie, które również przejmowały substancję mieszkaniową od RSW S.A. na podobnych zasadach?**
- 7. Czy władze SM „Orłowiec” w Rydułtowach dopełniły wszelkich – wymaganych prawem formalności, by wirtualne zadłużenie nie obciążało dodatkowymi kosztami mieszkańców wspomnianej Spółdzielni?**
- 8. Czy RSW S.A. deklarowała sukcesywne umarzanie należności? Czy do tego doszło?**
- 9. Czy pomiędzy Ministerstwem Skarbu, a SM „Orłowiec” w Rydułtowach była prowadzona korespondencja? Czego dotyczyła?**
- 10. Czy Ministerstwo Skarbu posiada informacje o ilości podobnych przypadków w kraju? Których spółdzielni one dotyczą?**

Z poważaniem
Poseł na Sejm RP
Adam Gawęda