

Lesław Myczkowski

Członkowie spółdzielni czy nabywcy? (artykuł dyskusyjny)

Palestra 42/9-10(489-490), 41-44

1998

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Punkty widzenia

Lesław Myczkowski

Członkowie spółdzielni czy nabywcy? (artykuł dyskusyjny)

Po zmianach ustrojowych dokonanych w roku 1989 doszło m.in. do istotnych zmian w zakresie kredytowania budownictwa oraz w działalności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany te wywołane zostały przez 3 ustawy:

1. z dnia 28 grudnia 1989 r. o uprządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. Nr 74, poz. 440 ze zm.),

2. z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. Nr 6, poz. 36 ze zm.),

3. z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 90, poz. 419 ze zm.).

Najbardziej doniosłe skutki wywarły zmiany w zakresie kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Nie tylko, że od 1 stycznia 1990 r. doszło do wielokrotnego podwyższenia stopy odsetek kredytów, ale co gorsza – zmieniono oprocentowanie i zasady spłat kredytów zaciągniętych uprzednio (przed 1 stycznia 1990 r.). Szalejąca inflacja zredukowała również realną wartość wkładów zgromadzonych przez członków oczekujących na mieszkania w PKO BP oraz wartość środków finansowych przeznac-

zonych na inwestycje, tkwiących na rachunkach bankowych spółdzielni. Nałożyło się na to nienajlepsze funkcjonowanie wielu spółdzielni, m.in. brak elastyczności zarządów i personelu, przywykłych do działania w innych warunkach.

Ponieważ zaciąganie kredytów inwestycyjnych wiąże się z zobowiązaniem spłaty odsetek rzędu 28–30% w stosunku rocznym, spółdzielnie mieszkaniowe na ogół rezygnują z tego źródła finansowania, sięgając do środków własnych osób zainteresowanych mieszkaniem. Nie trzeba dowodzić w jak drastyczny sposób zredukowało to krąg osób angażujących się w działalność inwestycyjną przy udziale czy za pośrednictwem spółdzielni. Co zamożniejsi lub decydujący się na zaciąganie kredytu we własnym zakresie – podpisują obecnie szczególnego rodzaju **umowy** ze spółdzielniami, prowadzącymi działalność inwestycyjną. Umowy te nazywane najczęściej mianem „umów realizacyjnych” przewidują niezbyt korzystne warunki dostarczania mieszkań lub segmentów przez spółdzielnię. Nie gwarantują bowiem limitu wydatków na budowę mieszkania, gdyż koszt budowy jest w nich określony

tylko orientacyjnie, z odwołaniem do kosztu końcowego, ustalanego na poziomie wydatków realnie poniesionych przez spółdzielnię. Ponadto umowy te nie gwarantują terminu zakończenia budowy i oddania kluczy. W praktyce niejednokrotnie nie zapewniają też należytego standardu wykonawstwa i zagospodarowania terenu osiedlowego.

Ocena prawna tego rodzaju umów z członkami spółdzielni prowadzi jednak do wniosku, że bez względu na to, jak bardzo będą niekorzystne dla członków, to w świetle obowiązujących przepisów art. 208 § 1 i art. 226 Prawa spółdzielczego – obligują one członków do pokrycia **wszystkich wydatków** spółdzielni. Mówiąc o wszystkich wydatkach mam na myśli również wydatki niecelowe, roboty przepłacone, straty spowodowane niefachowością wykonawczą i nadzoru inwestycyjnego, oraz wszelkie inne, które według zasad racjonalnej gospodarki nie powinny być poniesione.

Jest to wynikiem konstrukcji prawnej, wyrażającej istotę spółdzielczości mieszkaniowej, wedle której każdy członek występuje w podwójnej roli: wierzyciela i dłużnika (w praktyce raczej dłużnika).

Zasada swoistej nieodpowiedzialności spółdzielni, bo tak to trzeba nazwać, tłumaczona jest brakiem zainteresowania członków, którzy zamiast „wziąć sprawy w swoje ręce” biernie przyglądają się niefachowej lub wręcz nieuczciwej działalności organów spółdzielni, nie wykorzystując swych ustawowych i statutowych środków oddziaływania na organy spółdzielni. Mimo, iż pogląd ten jest teoretycznie słuszny, w praktyce dzieje się nieco inaczej. Członkami spółdzielni są z reguły ludzie przypadkowi, których nie interesuje sama idea spół-

dzielcza, o zasadach działania spółdzielni mają w najlepszym przypadku blade pojęcie, a ustawy ani choćby statutu swej spółdzielni z reguły nie czytają. Oczekują jedynie, aby „oni” dostarczyli im stosowne mieszkanie, zgodnie z podpisaną umową.

Większość takich członków upatruje podstawy prawnej swych nadziei i roszczeń w zawartej na piśmie umowie, nie zdając sobie sprawy z jej ograniczonego znaczenia. Zobowiązania spółdzielni wynikające z tej umowy są bowiem w każdym wypadku przyporządkowane generalnej zasadzie odpowiedzialności członka za wszystkie zobowiązania spółdzielni, zasadzie wykreowanej w cytowanych już przepisach art. 208 § 1 i art. 226 Prawa spółdzielczego.

Można zaryzykować stwierdzenie, że ujemne skutki braku rozeznania prawnego członków i braku faktycznej kontroli nad poczynaniami zarządów – najbardziej ostro ujawniają się w małych, incydentalnie założonych spółdzielniach. Na ogół grupa kilku osób, która ma jakieś kontakty umożliwiające uzyskanie lokalizacji i przyrzeczenie sprzedaży gruntu – tworzy spółdzielnię i rozdziela między siebie stanowiska w zarządzie i radzie nadzorczej. Ta grupa w znacznie większym stopniu zna przepisy prawa, ale nie zawsze. Często zarząd i rada nadzorcza uważają się za samowładców i są zdziwieni np. gdy wnosi się sprawę do sądu w trybie art. 64 k.c. z żądaniem, aby sąd nakazał spółdzielni podjęcia określonej czynności np. przyjęcia do spółdzielni, czy przydziału lokalu. Pojęcie „samorząd” rozumieją jako samowładztwo, bez niczyjej kontroli. Takie meteory spółdzielcze najczęściej prowadzą też mało odpowiedzialną działalność

inwestycyjną, zamiast zaangażowania fachowego nadzoru czynią to amatorsko, a przy zawieraniu umów wykonawczych kierują się nieraz nazwijmy to „względami”, a nie mówiąc o treści umów o roboty budowlane, które nie chronią interesu spółdzielni. Nagminne jest także wiązanie się z firmami niepewnymi, które zrywają roboty i znikają z powierzchni życia gospodarczego, a potem szukają tu swoich pieniędzy...

W tym zakresie, lepszy poziom obsługi inwestycyjnej prezentują na ogół duże spółdzielnie, powstałe zwykle w tzw. minionym okresie. Są one wprawdzie ociążały w działaniu, zatrudniają słabo płatny personel (co rzutuje na wynik) – ale w ramach rutyny, bardziej skutecznie bronią członków przed stratami. Grzechem pierwotnym większości tych „starych” spółdzielni jest opieszałość i zbiurokratyzowanie. Należy tu dopisać również – nadmiernie wybujałą działalność rad nadzorczych, które po wymianie kadrowej z lat 90., zostały opanowane przez ludzi niedoświadczonych, z dużymi wyobrażeniami o swojej ważności (jest sporo tzw. „oszołomów”, dla których każdy człowiek z minionej epoki jawi się jako „czerwony”). Członkowie rady nie ponoszą praktycznie **żadnej** odpowiedzialności za wyniki swoich działań, chyba że udowodni się im działanie sprzeczne z Kodeksem karnym. W poczuciu swej ważności rady często usiłują dyrygować zarządami, nie bacząc na to że, zarząd i tylko zarząd odpowiada za działanie spółdzielni. To odwrócenie ról w stosunku do lat PRL, gdy zarządy majoryzowały wszystkie inne organy spółdzielni, jest być może bardziej niekorzystne niż dyktatura prezesów. Tylko nieliczni z nich zahartowani

w bojach, dają sobie radę z radami nadzorczymi obecnych kadencji.

Wracając do głównego tematu – w praktyce ostatnich lat, głównie w „starych” spółdzielniach – obserwuje się nowy model zawierania umów tzw. realizacyjnych, czyli umów o budowę mieszkania. W umowach tych, poza omawianymi już postanowieniami co do obowiązków kontrahenta spółdzielni, takich jak terminowość wpłat, ustawowa waloryzacja kosztów budowy (powodująca obowiązek dopłat do już wniesionych sum), klauzula o kosztach ostatecznego rozliczenia itd. – pojawiła się formuła „NABYWCY”.

Osoba, która nie należy do grona członków spółdzielni, a zabiega w niej o mieszkanie, w umowie realizacyjnej określana jest mianem „Nabywcy”. Nabywca przyjmuje na siebie szereg obowiązków finansowych, o których już mówiliśmy, a w nagrodę za spełnienie tych obowiązków ma otrzymać **mieszkanie i członkostwo**. Zatem podpisując i realizując umowę ze spółdzielnią **nie** jest członkiem, a nawet nie spełnia kryterium **kandydata** na członka, gdyż nie podpisuje żadnej deklaracji ani nie przygotowuje się do pełnienia obowiązków członkowskich, jak to np. formułuje art. 200 ustawy spółdzielczej odnośnie kandydatów w spółdzielniach pracy. Mało tego, w przypadku rezygnacji z kontynuowania umowy nabywca otrzymuje tylko zwrot pieniędzy bez waloryzacji i odsetek. Wypłatę często uzależnia się jeszcze od wpłat innej osoby (następcy na to samo mieszkanie).

O ile takie ograniczenia i warunki można by jeszcze wytłumaczyć w odniesieniu do członków spółdzielni, których wiążą postanowienia statutu i prze-

pisy ustawy, o tyle – w moim przekonaniu – zasad tych **nie można** stosować do „nabywców”, którzy nie są członkami spółdzielni.

W stosunku do tych osób, tj. nabywców należy – w mojej ocenie – stosować **ogólne zasady prawa cywilnego**, a więc odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące umów wzajemnych, zasad wykonywania zobowiązań, odsetek i odszkodowań. W razie niewykonania umowy – spółdzielnia powinna zatem ponosić pełną odpowiedzialność względem „nabywcy”, chyba że otrzymując mieszkanie i podpisując deklarację członkowską, *eo ipso* podporządkuje on całą sytuację pod omawiane już przepisy Prawa spółdzielczego (art. 208 § 1 i art. 226). Natomiast jeśli „nabywca” zbuntował się przed uzyskaniem statusu spółdzielcy mieszkaniowego i odstąpił od umowy realizacyjnej, byłby – moim zdaniem – upoważ-

niony w pełni egzekwować swe roszczenia odszkodowawcze od spółdzielni, a co za tym idzie od ogółu jej członków, gdyż z wpłat członkowskich powstają fundusze spółdzielcze.

Kończąc tę wypowiedź chciałbym dodać, że wśród prawników, praktykujących w sferze spółdzielczo-mieszkaniowej, słyszy się również odmienne oceny. Dowodzą oni, że podpisując umowę realizacyjną „nabywca” przyjmuje *ex iure* warunki spółdzielcze, nawet gdy jeszcze nie został członkiem. Celem tej umowy jest bowiem zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach spółdzielczych, a więc z uwzględnieniem wszystkich cierni, jakie życie i ustawa kładą na spółdzielczej drodze, a raczej ścieżce do mieszkania.

Wobec takich kontrowersji poglądów, ostatecznej wykładni oczekiwać można tylko od Sądu Najwyższego.