

Prawo

PRAWO WŁASNOŚCI Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

Lokatorzy i właściciele potrzebują nowej ustawy o spółdzielniach

ANALIZA Przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych nie można już prownać fragmentarycznymi nowelizacjami. Po ośmiu wyrokach Trybunału Konstytucyjnego, kwestionujących konstytucyjność kilkudziesięciu przepisów, sytuacja dojrzała do przygotowania zupełnie nowej ustawy.

Przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych były dotychczas przedmiotem ośmiu zasadniczych interwencji Trybunału Konstytucyjnego. Każde orzeczenie TK pociągało za sobą konieczność zmiany niekonstytucyjnych przepisów. Nowelizacje miały jednak charakter fragmentaryczny i nie uwzględniały zasad spójnej i rzetelnej legislacji. Bez względu na skutki prawne tych orzeczeń ustawa stała się całkowicie dysfunkcjonalna.

Brak wizji spółdzielczości

Wewnętrzne sprzeczności regulacji zawartych w ustawie wynikały również z faktu, iż na przestrzeni kilku ostatnich lat ustawodawca nie miał jednolitej koncepcji funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej. Co więcej, ustawodawca nie uwzględnił podstawowych zasad, wynikających z unijnej regulacji tzw. spółdzielni europejskiej, zawartych w rozporządzeniu Rady (WE) nr 1435/2003 z 22 października 2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (Dz. Urz. L 207 z 18 sierpnia 2003 r.). Jedną z nich jest zasada synergii, polegająca na tym, że spółdzielnia jako korporacja prawa

prywatnego jest wspólnotą interesów jej członków, realizowanych wspólnie i samorządnie jako gospodarowanie majątkiem wspólnoty. Krajowe rozwiązania prawne w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej wskazują, że ustawodawca w istocie nie zaakceptował prywatnoprawnego charakteru spółdzielni i z punktu widzenia własnościowego nadal usiłuje traktować spółdzielnie jako swoisty rodzaj własności państwowej aniżeli prywatnej. W tym kontekście wymaga przypomnienia, że już zasadnicza ustrojowa nowela konstytucyjna z 29 grudnia 1989 r. porzuciła zróżnicowanie własności. Z tą datą zniknęło w znaczeniu prawnym zróżnicowane traktowanie własności w zależności od rodzajów podmiotu. W to miejsce powróciło tradycyjne, jednolite pojęcie własności i jednolita jej ochrona, podobnie jak dzieje się to we wszystkich krajach o gospodarce rynkowej. Konsekwencją braku akceptacji przez ustawodawcę zwykłego podstawowych reguł konstytucyjnych, dotyczących własności są nieudolne regulacje dotyczące między innymi spółdzielczości mieszkaniowej. Wskazywał na to wielokrotnie, lecz bezskutecznie Trybunał Konstytucyjny.

Apogeuem błędów

Mimo wcześniejszych orzeczeń Trybunału apogeuem błędów legislacyjnych nastąpiło w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 31 lipca 2007 r. Ustawodawca całkowicie pominął prywatnoprawny charakter spółdzielni, jako dobrowolnych zrzeszeń, o których mowa w art. 12 konstytucji, będących realizacją konstytucyjnie gwarantowanej wolności zrzeszania się. Pominiecie tej kwestii doprowadziło do nadmiernej, niezasadnionej ingerencji ustawodawczej w sferę, w której decyzje powinny należeć do organów spółdzielni i ich statutów. Przykładem takiej działalności legislacyjnej były przepisy art. 12 ust. 1 i art. 1714 ust. 1 cytowanej noweli z 14 czerwca 2007 r., zobowiązujące spółdzielnię do przekształ-

ślenia, że „reguła płynąca z art. 75 ust. 1 konstytucji stanowi, że każdy powinien mieć mieszkanie (mieć gdzie mieszkać), jednakże ten przepis (niemający zresztą rozszerzeniowego charakteru ani wobec władzy publicznej, ani wobec jakiegokolwiek innego podmiotu dysponującego poszukiwanym dobrem: mieszkaniem) nie gwarantuje, że każdy powinien zajmować lokal jako właściciel mieszkania.”

Konkluzja orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego jest jasna – ustawa winna być napisana od początku, gdyż kolejna nowelizacja tylko pogłębi stan wewnętrznej sprzeczności jej przepisów. Konstatacja ta zdaje się nie docierać do

Ważne Ustawodawca w istocie nie zaakceptował prywatnoprawnego charakteru spółdzielni i z punktu widzenia własnościowego nadal usiłuje traktować spółdzielnię jako swoisty rodzaj własności zbiorowej, bardziej zbliżonej do własności państwowej aniżeli prywatnej

cania lokatorskich i własnościowych praw do lokali w odrębną własność w całkowitym oderwaniu od zasady ekwiwalentności. Przepisy te zostały uznane przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z konstytucją w orzeczeniu z 17 grudnia 2008 r.

Pisanie ustawy od początku

W uzasadnieniu Trybunał poddał krytyce sposób rozumowania ustawodawcy, który usiłował zrealizować zasadę sprawiedliwości społecznej w oderwaniu od reguł konstytucyjnych. Trybunał w uzasadnieniu wyraźnie podkre-

ślał publicznych, gdyż przyjęty 18 sierpnia 2009 r. przez rząd, a skierowany 8 września 2009 r. do Sejmu, projekt noweli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza po raz kolejny jedynie do poprawy uznanych za niekonstytucyjne wyrokami z 17 grudnia 2008 r. przepisów.

Gabriela Morawska-Stanecka

radca prawny
Marek Stańko
adiunkt na Uniwersytecie Śląskim,
radca prawny
Partnerzy w Kancelarii Radców
Prawnych G. Morawska-Stanecka
M. Stańko Spółka Partnerska
w Katowicach

TRZY PYTANIA DO

Marcina Baryckiego

rzecznika patentowego z Chwał i Wspólnicy Kancelaria Prawna

Kancelarie patentowe powinny zająć się prawem autorskim

ADAM MAKOSZ

Niedługo rząd zajmie się projektem zmian w ustawie o rzecznikach patentowych. Z jakimi zmianami spotka się blisko tysięcy przedstawicieli tego zawodu?

MARCIN BARYCKI

Zgodnie z projektem, rzecznik patentowy będzie mógł reklamować swoją działalność za pośrednictwem wszelkich środków przekazu, z zastrzeżeniem przepisów dotyczących nieuczciwej konkurencji i przepisów dotyczących niezamówionych informacji handlowych. Zmiana jest pożądana, ale wątpliwe, aby rzecznicy korzystali z możliwości promowania swoich usług np. w telewizji, obok producentów czekoladek i mydła. Rzecznicy patentowi będą także mieli możliwość dokonywania wyceny praw i przedmiotów własności przemysłowej, a także między innymi obsługi transferu wiedzy technicznej obejmującego technologie i know-how. Proponowany katalog usług nie jest zamknięty.

Projekt nie uwzględnił wszystkich postulatów tej elitarnej grupy zawodowej. Jakie rozwiązania powinny zostać dodane do noweli?

Powinno to być rozszerzenie kompetencji rzeczników o sprawy ze stosunków z zakresu prawa autorskiego. Chodzi o sprawy odnoszące się do przedmiotów działalności twórczej przeznaczonych do przemysłowego wykorzystania oraz do znaków, nazw handlowych i oznaczeń służących do odróżniania towarów i usług w działalności handlo-



wej i przemysłowej. Jest to brak, który czyni tę nowelizację niepełną, bowiem zarówno rozwój gospodarczy Polski (pomimo oznak spowolnienia w Europie) oraz nowe technologie, coraz częściej wymagają od rzeczników patentowych wiedzy z zakresu prawa autorskiego. Ma to znaczenie między innymi w zakresie ochrony wynalazków wspomnianych komputerowo.

Czy rzecznicy powinni mieć możliwość zakładania kancelarii wspólnie z radcami i adwokatami?

Zdecydowanie tak. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 86 kodeksu spółek handlowych spółką partnerską jest spółka osobowa, utworzona przez wspólników (partnerów) w celu wykonywania wolnego zawodu. W krajach UE, w których rynek usług prawniczych jest zdecydowanie bardziej rozwinięty, takie kancelarie mogą być tworzone. Niestety nowelizacja ustawy o rzecznikach patentowych nie przewidywała, pomimo postulatów, zakładania kancelarii – spółek partnerskich wspólnie z radcami, adwokatami czy doradcami podatkowymi.

Podstawa prawna

Ustawa z 11 kwietnia 2001 r. o rzecznikach patentowych (Dz. U. nr 49, poz. 509 z późn. zm.).

UMOWY Działalność gospodarcza

Utworzenie spółki cichej może być szansą na dofinansowanie przedsiębiorstwa

Krzysztof Tomaszewski

krzysztof.tomaszewski@infoprl

Przedsiębiorca, zakładając spółkę cichą, zyskuje dofinansowanie przedsiębiorstwa, a wspólnik cichy prawo do udziału w zysku przy zachowaniu anonimowości.

Spółkę cichą można powołać do życia na podstawie art. 353¹ kodeksu cywilnego. Przepis ten umożliwia zawarcie umowy nienazwanej, którą jest umowa spółki cichej. Umowę taką można oczywiście sporządzić na piśmie, choć nie jest to prawnie wymagane.

Umowę spółki cichej zawiera przedsiębiorca z inną osobą, czyli w tym przypadku wspólnikiem cichym. Na

podstawie umowy wspólnik pasywny wnosi wkład do firmy należącej do przedsiębiorcy. Nie ma ograniczeń przedmiotowych przy wnoszeniu wkładu przez wspólnika cichego. Mogą to być pieniądze, prawa własności rzeczy czy nieruchomości, wierzycelności, własna praca, środki pieniężne oraz inne prawa majątkowe.

W zamian za wniesiony wkład wspólnik cichy uzyskuje prawo do udziału w zysku firmy, a także do przeglądania dokumentów i ksiąg dotyczących firmy, zachowując jednocześnie anonimowość. Wspólnik cichy uprawniony jest również do rozliczenia się z przedsiębiorcą w razie rozwiązania umowy spółki cichej

oraz do żądania rozwiązania umowy przez sąd. Istotne jest to, że wspólnik pasywny może partycypować w stratach firmy tylko wtedy, jeśli tak przewiduje umowa, którą zawarł z przedsiębiorcą. Spółka cicha nie jest formą prowadzenia działalności gospodarczej. Nie trzeba jej wpisywać do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) czy do ewidencji działalności gospodarczej. Na mocy umowy spółki cichej nie powstaje jednostka organizacyjna, nie ma wobec tego mowy o zdolności prawnej, choćby ułomnej. Wspólnik cichy jest anonimowy wobec osób trzecich, nie jest ujawniany ani w firmie przedsiębiorcy, KRS czy ewidencji działalności gospodarczej. Nie prowa-

dzi ani nie reprezentuje przedsiębiorstwa. Musi natomiast rozliczać się z fiskusem na zasadach ogólnych od uzyskanego dochodu.

OPINIA

Milena Domalewska

prawnik w Kancelarii BSO Prawo & Podatki we Wrocławiu

W wielu przypadkach zawarcie umowy spółki cichej może być korzystne zarówno dla przedsiębiorcy, jak i wspólnika cichego. Przedsiębiorca zyskuje wkład, czyli dofinansowanie kapitałowe przedsiębiorstwa, a wspólnik cichy uczestniczy w zysku takiej firmy

Umowa spółki cichej przyrównywana jest czasami do umowy pożyczki. Obie te umowy przewidują bowiem wniesienie kapitału na rzecz inne-

go podmiotu w zamian za udział w zysku. W umowie spółki cichej występuje jednak zamiar prowadzenia działalności i osiągania wspólnego celu gospodarczego, czego nie ma przy umowie pożyczki. Pożyczkodawca nie ma wpływu na przeznaczenie kapitału przez pożyczkobiorcę w przeciwieństwie do wspólnika cichego, który w zakresie spółki cichej może wpływać na przeznaczenie środków finansowych, wniesionych do spółki, nawet pod groźbą wystąpienia z niej. Nie ma przeciwnie wskazań, aby pożyczkodawca zażądał zwrotu całej sumy pożyczki, natomiast wspólnik cichy może wystąpić z takim żądaniem dopiero po wypowiedzeniu umowy spółki.