



MINISTER SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, 20 września 2011 r.

MSP/DR/2074/2011
DR-MS-50-141/11

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

W odpowiedzi na oświadczenie Pana Andrzeja Szewińskiego – Senatora RP, dotyczące możliwości przekazania przez Regionalny Fundusz Gospodarczy S.A. z siedzibą w Częstochowie (dalej: RFG S.A., Spółka) na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” (dalej: Spółdzielnia) gruntów, na których wybudowane zostało osiedle mieszkaniowe, wyjaśniam co następuje:

W dniu 16.03.1992 r. Huta „Częstochowa” S.A. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „JURA” umowę przedwstępną, mocą której strony ujawniły wzajemną wolę w zakresie zawarcia umowy sprzedaży trzech budynków mieszkalnych oraz zespołu garażowego – wznoszonych na gruncie położonym w Częstochowie przy zbiegu ulic Palmowej i Barana. Huta „Częstochowa” S.A. na podstawie ww. umowy przedwstępnej zobowiązała się do sprzedaży ww. budynków mieszkalnych oraz zespołu garażowego Spółdzielni, za cenę odpowiadającą rzeczywistym kosztom budowy ustalonym w dacie protokolarnego odbioru technicznego każdego z obiektów oddzielnie. Jednocześnie Spółdzielnia zobowiązała się przejąć w całkowite użytkowanie zakupione budowle, eksploatować je na własny koszt i rachunek. Umowa ta była dwukrotnie aneksowana. Po zakończeniu poszczególnych etapów prac budowlanych budynki były protokolarnie przekazywane Spółdzielni. Z uwagi na brak zdolności finansowej Spółdzielni do spłaty zadłużenia z tytułu budowy osiedla, strony kolejnymi umowami oraz porozumieniami regulowały zasady spłaty zadłużenia Spółdzielni względem Huty „Częstochowa” S.A. Pomiędzy stronami zawarte zostały dwie umowy i trzy porozumienia regulujące wzajemne zobowiązania stron z tytułu poczynionych przez Hutę „Częstochowa” S.A. nakładów finansowych na budowę osiedla przy ulicy Palmowej – ostatnie

z dnia 05.06.2006 r. określające wysokość zobowiązania Spółdzielni na kwotę 687.231,19 zł. Spółdzielnia nie wywiązała się z żadnego z zawartych pomiędzy stronami porozumień, a jednocześnie zawierała z mieszkańcami osiedla umowy w sprawie przydziału mieszkania na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. RFG S.A., po przejęciu przedmiotowego majątku po dawniej Huta „Częstochowa” S.A., niejednokrotnie podejmował negocjacje ze Spółdzielnią w zakresie spłaty powstałego zadłużenia oraz możliwości przekazania nieruchomości, na których położone jest przedmiotowe osiedle. Z uwagi na brak stanowiska Spółdzielni w zakresie dokonania spłaty powstałej kwoty zadłużenia, RFG S.A. wystąpiła na drogę sądową celem uzyskania tytułu wykonawczego uprawniającego do egzekwowania powstałego zadłużenia. W dniu 15.04.2011 r. Sąd w Częstochowie zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz RFG S.A. kwotę 630.785,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wyrok ten jest prawomocny.

RFG S.A. pozostaje użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem gruntów, wraz z wzniesionymi na nich w latach 1992-1994 budynkami mieszkalnymi, innymi budowlami oraz urządzeniami wybudowanymi w ramach realizacji umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Huta Częstochowa S.A. Pomędzy stronami nigdy nie doszło do zawarcia umowy zbycia nieruchomości, na których usytuowane jest przedmiotowe osiedle. Spółdzielnia występowała do RFG S.A. o nieodpłatne nabycie prawa własności zabudowanego terenu, na którym zlokalizowana została część osiedla przy ulicy Palmowej w Częstochowie, jednakże z uwagi na ww. zadłużenie Spółdzielni wobec RFG S.A. wniosek o nieodpłatne przekazania gruntów na rzecz Spółdzielni nie mógł zostać zrealizowany.

Istotnym jest również fakt, że z powodu nie uregulowania przez Spółdzielnię sytuacji prawnej ww. nieruchomości Spółdzielnia podjęła szereg czynności, do których nie była uprawniona. Pomimo bowiem braku możliwości wydawania członkom Spółdzielni zaświadczeń o posiadaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwagi na brak tytułu prawnego do nieruchomości, na których zlokalizowane jest osiedle, Spółdzielnia wydała swoim członkom takie zaświadczenia. Powyższe czynności umożliwiły wtórny obrót lokalami mieszkalnymi położonymi przy ulicy Palmowej. Ponadto Spółdzielnia, powołując się na konieczność spłaty zadłużenia wobec RFG S.A., zwiększała należności czynszowe pobierane od członków Spółdzielni, jednakże kwoty te nie były przekazywane na rzecz spłaty zobowiązań względem RFG S.A.

Zarząd RFG S.A. analizował również ewentualną możliwość zbycia gruntów, na których zlokalizowane jest osiedle przy ulicy Palmowej, na rzecz Spółdzielni, z bonifikatą

wynikającą z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. 2001 Nr 4, poz. 24) 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. Analiza prawna wykazała jednakże, że przepisy ww. ustawy nie znajdują zastosowania do wyżej opisanego stanu faktycznego.

Jednocześnie podkreślić należy, że podejmowanie decyzji właścicielskich dotyczących majątku znajdującego się w zasobach RFG S.A. należy do kompetencji Zarządu Spółki, który zgodnie z treścią art. 368 § 1 k.s.h, prowadzi sprawy spółki i reprezentuje spółkę. Ponadto art. 375¹ k.s.h. stanowi, iż co do zasady zarówno walne zgromadzenie (reprezentowane przez Ministra Skarbu Państwa) jak i rada nadzorcza nie mogą wydawać zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw spółki.

2. z uzasadnieniem

MINISTER

Aleksander Grad