



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Rzecznik Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77

00-090 Warszawa

Tel. 827 42 02

Fax. 827 64 53

Warszawa, 13 lutego 2001 r.

35006

RPO/364522/01/V/ST

Pan Piotr Mync

P.o. Prezesa Urzędu

Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Otrzymuję bardzo liczne skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych dotyczące niektórych rozwiązań prawnych zawartych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27). Skarżący w pismach kierowanych do mnie wskazują, iż regulacje zawarte we wspomnianej ustawie naruszają ich gwarantowane Konstytucją RP prawa obywatelskie.

Przede wszystkim przedmiotem krytyki jest art. 25 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z jego treścią większość będących członkami spółdzielni właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może podjąć uchwałę o utworzeniu nowej spółdzielni, stosując odpowiednio przepisy o podziale spółdzielni, z wyjątkiem art. 108 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.). Jak wskazują skarżący, wymieniony przepis eliminuje z procesu decyzyjnego mającego na celu utworzenie nowej spółdzielni tych członków spółdzielni, którzy nie są właścicielami lokali i zajmują lokale w budynku spółdzielni na warunkach spółdzielczego (lokatorskiego bądź własnościowego) prawa do lokalu. Większość, o której mówi art. 25 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest ustalana bowiem wyłącznie spośród będących członkami spółdzielni właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Prowadzi to zdaniem skarżących - do wniosku, że pozostali

członkowie spółdzielni nie będący właścicielami nie mają w ogóle prawa głosu w sprawie podziału spółdzielni w tym trybie, co z kolei narusza jedną z podstawowych zasad spółdzielczych, a mianowicie zasadę równości członków.

Sprzeciw skarżących budzi także art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiący, iż w wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przed dniem wejścia w życie tej ustawy przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpłata różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i innych spłat nie może przekraczać kwoty stanowiącej równowartość 3% aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu. Tymczasem w stosunku do spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego powstałych po dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastosowanie znajdzie art. 12 ust. 1 pkt 3 tej ustawy, według którego na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje to prawo, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej wartości lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. W tym ostatnim przypadku wpłata omawianej różnicy nie podlega co do jej wysokości żadnym ustawowym ograniczeniom. Tak więc w tym samym czasie, pod rządami tego samego stanu normatywnego, do osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w przypadku ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu będą stosowane dwa różne reżimy prawne. Stąd też skargach pojawia się zarzut naruszenia w tym zakresie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP).

Z krytyką skarżących spotkała się także treść art. 47 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiącego, że przepisy art. 12 i 46 tej ustawy stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy i wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, jeżeli najemcy nie spełniają warunku określonego w art. 39 ust. 3 omawianej ustawy. Art. 47 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie więc do najemców pracowni, którzy (bądź ich poprzednicy prawni) nie ponieśli w pełnym zakresie nakładów na budowę lokalu bądź w ogóle nie ponieśli takich nakładów.. Najemcy ci mogą na uprzywilejowanych zasadach, wynikających w szczególności z omawianego już art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uzyskać odrębną własności lokalu stanowiącego przedmiot najmu. W związku z tym w kierowanych do mnie skargach pojawiają się zarzuty, że regulacja zawarta w art. 47 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznając omawianej grupie najemców prawo do nabycia lokalu za kwotę niższą od jego wartości rynkowej narusza sferę

konstytucyjnie chronionego prawa własności spółdzielni mieszkaniowej (art. 64 Konstytucji RP). Tym samym godzi też w prawo własności członków zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż zgodnie z art. 3 Prawa spółdzielczego majątek spółdzielni jest prywatną własnością ich członków.

Dlatego też, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 1991 r. Nr 109, poz. 471 ze zm.) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w przedstawionych powyżej sprawach.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll