



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Prof. dr Andrzej ZOLL

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 13 listopada 2001 r.

35307

RPO/389784/01/V/KD

Pan prof. dr hab. Marek Bryx
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, stojących przed koniecznością uregulowania stanu prawnego posiadanych nieruchomości, w tym również dokonania scalenia lub podziału nieruchomości spółdzielczych, rozgraniczenia oraz połączenia nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27). Skarżący wskazują na brak czytelnych i jasno sformułowanych zasad ponoszenia kosztów podjęcia wskazanych wyżej czynności.

Stosownie do art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie po wejściu w życie ustawy spółdzielnia jest obowiązana:

- 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie scalania lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40 ustawy,
- 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencja gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35 ustawy, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

Jeżeli spółdzielnia podejmie wskazane wyżej czynności w terminie 10 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 24 lutego 2002 r. i wystąpi ze stosownym wnioskiem, koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości oraz z

rozgraniczeniem i połączeniem nieruchomości oraz ewidencja gruntów i budynków, w tym również uzasadnione koszty prac geodezyjnych, ponosi Skarb Państwa. W przeciwnym wypadku koszty te ponosi spółdzielnia (art. 41 ust. 4 ustawy).

Skarżący słusznie wskazują, iż przepis gwarantujący spółdzielni zwrot kosztów przez Skarb Państwa, pod warunkiem podjęcia przez spółdzielnię czynności do dnia 24 lutego 2002r. i złożenia stosownego wniosku jest w istocie niewykonalny. Przepis ten nie zawiera bowiem jakichkolwiek wskazówek co do tego, w jaki sposób spółdzielnia może uzyskać od Skarbu Państwa gwarantowany zwrot poniesionych kosztów. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w ogóle nie określa trybu ubiegania się przez spółdzielnię o zwrot kosztów. Nie wiadomo zatem jaki organ jest właściwy w sprawach zwrotu kosztów przez Skarb Państwa, w jakim terminie należy złożyć wniosek o zwrot oraz jakie dokumenty musi przedłożyć spółdzielnia, aby jej wniosek został rozpatrzony. Dlatego też, w obowiązującym stanie prawnym uzyskanie zwrotu kosztów od Skarbu Państwa jest w praktyce niemożliwe.

Jednocześnie, spółdzielnie mają ustawowy obowiązek przystąpić do jak najszybszego regulowania stanu prawnego posiadanych nieruchomości. Jeżeli bowiem czynności takich nie podejmą, do 24 lutego 2002 r. , to stosownie do art. 41 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie będą w ogóle uprawnione do ubiegania się o zwrot kosztów przez Skarb Państwa. Ponadto, zgodnie z art. 42 tej ustawy spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek w terminie 12 miesięcy od jej wejścia w życie, tj. do 24 kwietnia 2002 r. określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach, z wyjątkiem tych, o których mowa w art. 40 ustawy. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach następuje na podstawie uchwał zarządu spółdzielni, sporządzonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała taka powinna zawierać dane określone szczegółowo w art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest wobec tego oczywiste, że podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwał, o których mowa wymaga w większości wypadków uprzedniego dokonania scalenia lub podziału nieruchomości, rozgraniczenia oraz połączenia nieruchomości, a także sporządzenia prawidłowej ewidencji budynków i gruntów. W związku z tym spółdzielnie, pomimo braku ustawowo określonego trybu zwrotu przez Skarb Państwa kosztów powyższych czynności, zmuszone są przystąpić do nich w celu wywiązania się z nałożonych przez ustawę obowiązków.

Spółdzielnie mieszkaniowe, jak wynika ze skarg kierowanych do Rzecznika, nie posiadają środków finansowych na pokrycie kosztów omawianych czynności. Stąd też spółdzielnie przerzucają wskazane obciążenia na swoich członków, nie mając jednocześnie pewności, czy poniesione koszty zostaną im w ogóle zwrócone i w jakim terminie.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich przyznanie spółdzielniom mieszkaniowym w art. 41 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych konkretnego uprawnienia o charakterze finansowym wobec Skarbu Państwa, bez jednoczesnego określenia trybu realizacji tego uprawnienia, stanowi naruszenie reguł prawidłowej działalności ustawodawczej. Z wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP zasady państwa prawnego wynika zaś m.in. nakaz przestrzegania przez ustawodawcę reguł poprawnej legislacji. Z tego względu przepis art. 41 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może być zdaniem Rzecznika oceniany jako niezgodny z Konstytucją RP.

Warto wskazać, iż w uchwalonej przez Sejm poprzedniej kadencji ustawie z dnia 25 sierpnia 2001 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidziano m.in. zmianę art. 41 ustawy poprzez dodanie do niego ustępów 5-9. W przepisach tych określono w sposób ogólny tryb refundacji przez Skarb Państwa omawianych kosztów, a więc w szczególności podmiot, do którego należy złożyć wniosek, termin jego złożenia oraz wymagane dokumenty. W planowanej noweli przewidziano ponadto upoważnienie ustawowe dla Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, szczegółowego trybu postępowania w sprawach refundacji kosztów.

Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie została jednak podpisana przez Prezydenta RP. Obecnie, pomimo że do upływu ustawowo oznaczonych terminów wywiązania się przez spółdzielnie mieszkaniowe z nałożonych na nie zadań pozostało niewiele czasu, brak jest regulacji prawnych określających tryb zwracania przez Skarb Państwa poniesionych na realizację tych zadań kosztów.

W związku z powyższymi uwagami, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) zwracam się do Pana Prezesa o podjęcie działań w celu zmiany istniejącego w omówionym zakresie stanu prawnego. Będę wdzięczny za informacje o stanowisku Pana Prezesa zajęтым w tej sprawie.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll