



Warszawa, 17.11.2005 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

**RPO-420120-V-KD/02**

00-090 Warszawa      Tel. centr. 551 77 00  
Al. Solidarności 77      Fax 827 64 53

Pan Jerzy Polaczek

Minister Transportu i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, kwestionujących działania spółdzielni podejmowane w związku z ich wnioskami o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

Spółdzielnie mieszkaniowe wprowadzają obowiązek pokrycia wyłącznie przez członków występujących z takimi wnioskami kosztów z tytułu podjęcia przez spółdzielnię określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych działań poprzedzających ustanowienie odrębnej własności zajmowanych przez tych członków lokali mieszkalnych. Przykładowo w Spółdzielni Mieszkaniowej w Golubiu-Dobrzyniu stosownie do postanowień statutu koszty jednostkowe wszelkich prac przygotowawczych związanych z wydzieleniem nieruchomości i przeprowadzeniem inwentaryzacji budynku są ustalane w wysokości proporcjonalnej do ilości złożonych wniosków o przekształcenie w odrębną własność i obowiązek ich pokrycia obciąża wyłącznie członków występujących o przekształcenie. Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Płocku wprowadziła do statutu zapisy przenoszące na wyłącznie zainteresowanych przewłaszczeniem z danej nieruchomości członków obowiązek poniesienia kosztów oznaczenia tej nieruchomości. Najbardziej kuriozalne rozwiązania w omawianym zakresie ustaliła Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która uzależniła przeniesienie na członka - wnioskodawcę prawa własności zajmowanego mieszkania, od pokrycia przez niego wszystkich kosztów związanych z przygotowaniem umowy sprzedaży, łącznie z wynagrodzeniem pracowników spółdzielni, np. za

uczestniczenie przez członków Zarządu w podpisaniu umowy w formie aktu notarialnego 72 zł. za 1 godz.

Swoje działania spółdzielnie uzasadniają ochroną interesów tych członków, którzy nie są zainteresowani ustanawianiem odrębnej własności oraz brakiem środków na ten cel. Natomiast skarżący się członkowie spółdzielni odbierają takie działania jako mające na celu wstrzymanie procesu przewłaszczenia i zniechęcenie członków do podejmowania takich działań. Uważają, iż ustanawianie barier finansowych jest sprzeczne z obowiązującym prawem i przede wszystkim prowadzi do ograniczenia w korzystaniu z przysługujących im uprawnień.

W ocenie Rzecznika, powyżej sygnalizowane zastrzeżenia części członków spółdzielni nie są pozbawione racji. Wskazać należy, iż z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. od dnia 24 kwietnia 2001 r., stosownie do art. 41 ust. 1 w brzmieniu wówczas obowiązującym, spółdzielnie mieszkaniowe obowiązane były niezwłocznie: 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 oraz podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją 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, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych. Wystąpienie ze stosownym wnioskiem oraz podjęcie określonych czynności powinno było nastąpić niezwłocznie. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 41 ust. 1 spółdzielnia nie musi już wywiązać się z omawianego obowiązku niezwłocznie, nie oznacza to jednak, iż może być całkowicie bezczynna w tej kwestii.

Stosownie do art. 41 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych refunduje (ponosi) Skarb Państwa. W celu refundacji powyższych kosztów spółdzielnia musi złożyć odpowiedni wniosek do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów. Spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów do dnia 31 grudnia 2005 r.

Z powyższego wynika zatem, iż spółdzielnie powinny podjąć określone działania, a co za tym idzie pokryć koszty ich realizacji. Brak jest natomiast wyraźnej podstawy prawnej do żądania przez spółdzielnię pokrycia omawianych kosztów wyłącznie przez osoby składające wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu, skoro są to koszty działania, które zobowiązana jest podjąć spółdzielnia mieszkaniowa, a nie część jej członków. Działania określone w art. 41 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmowane są w interesie całej spółdzielni. Nie można bowiem wykluczyć, iż obecnie nie zainteresowana uwłaszczeniem część członków w przyszłości

zechce skorzystać z przysługującego im uprawnienia i złoży stosowne wnioski. Takie jest bowiem założenie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Każdemu członkowi przysługuje roszczenie o przekształcenie dotychczasowych praw do lokali w odrębną własność. Spółdzielnia nie może zatem uzależniać realizacji tego roszczenia od wpłaty świadczeń innych niż określone w art. 12 ust. 1 i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, że określenie, w drodze uchwały zarządu, przedmiotu odrębnej własności lokalu stanowi, w świetle art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązek spółdzielni. W wyroku z dnia 20 kwietnia 2005r. (sygn. K. 42/02) Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej jest niezgodny z Konstytucją. Przepis ten utraci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku (t.j. 29.04.2006 r.). Trybunał Konstytucyjny zakwestionował fakt przedłużenia, nowelizacją ustawy określonego w art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku spółdzielni z 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy (w pierwotnym jej tekście) do 24 miesięcy od daty złożenia pierwszego wniosku (w aktualnym brzmieniu). Ponadto, Trybunał zakwestionował fakt, że obecnie obowiązek spółdzielni określenia odrębnej własności lokali aktualizuje się dopiero po złożeniu wniosku członka, zainteresowanego przeniesieniem na niego odrębnej własności lokalu, podczas gdy pierwotnie wynikał on wprost z ustawy i obciążał spółdzielnię, nawet gdy żaden członek nie był zainteresowany uzyskaniem prawa własności lokalu. Omawiany wyrok Trybunału ma ten skutek, że ustawodawca jest obecnie zobligowany do znowelizowania w przeciągu roku treści art. 42 ust. 1, a zmiana ta polegać powinna w szczególności na przywróceniu regulacji, w myśl której każda spółdzielnia będzie obowiązana do określenia w drodze uchwały zarządu przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, niezależnie od tego, czy członkowie są zainteresowani przeniesieniem na nich prawa własności, czy też nie. Ponieważ wspomniana uchwała może być podjęta wyłącznie wówczas, gdy sytuacja prawna gruntów jest uregulowana, to jest oczywiste, że również działania określone w art. 41 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia będzie zmuszona podjąć z własnej inicjatywy.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, opisana na wstępie praktyka, polegająca na obciążaniu kosztami czynności zmierzających do wyodrębnienia własności lokali wyłącznie członków zainteresowanych uzyskaniem prawa własności nie znajduje oparcia w aktualnie obowiązujących przepisach. Takie działania spółdzielni istotnie mogą być interpretować, jako zmierzające do zablokowania procesu uwłaszczeniowego. Opłaty żądane od składających wnioski są tak wysokie, że mogą stanowić zaporę finansową i skutecznie zniechęcać członków do realizacji służących im z mocy samej ustawy roszczeń. Przyjęcie przez niektóre spółdzielnie rozwiązania, polegającego na zwrocie w bliżej nieokreślonej przyszłości członkom poniesionych

przez nich kosztów może budzić wątpliwości, co do rzetelności takich wyliczeń, a tym samym może prowadzić do naruszenia ich praw majątkowych.

Warto podkreślić, że pomimo otwartej drogi sądowej w przedstawionej sprawie, dotychczas brak jest orzecznictwa sądowego, które rozstrzygałoby dopuszczalność obciążania kosztami przygotowania nieruchomości spółdzielczych do przekształceń własnościowych wyłącznie tych członków, którzy złożyli wnioski o przeniesienie na nich odrębnej własności lokali. Z uwagi na fakt, że w większości spraw podjętych przez Rzecznika organy spółdzielni mieszkaniowych prezentowały pogląd, iż są uprawnione do obciążania omawianymi kosztami tylko tych członków, którzy wnioskuje przeniesienie na nich własności mieszkania spółdzielczego, Rzecznik zwrócił się o zajęcie stanowiska w sprawie do Krajowej Rady Spółdzielczej. Kopię udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi (pismo z dnia 29.06.2005 r. sygn. PR/56/20/05/OM) przekazuję w załączeniu. Treść tego pisma potwierdza spostrzeżenie Rzecznika, iż brak jednoznacznej regulacji dotyczącej ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości spółdzielczych do przekształceń własnościowych powoduje w praktyce przyjmowanie różnych, całkowicie odmiennych, rozwiązań w różnych spółdzielniach. Niektóre z tych rozwiązań są niekorzystne dla tych członków, którzy chcą skorzystać z ustawowo przyznanego im prawa uzyskania własności lokalu i mogą w praktyce blokować proces przekształceń własnościowych. Z tego względu, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, zasadne jest rozważenie potrzeby jednoznacznego rozstrzygnięcia przedstawionej problematyki w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższe uwagi kieruję zatem do Pana Ministra, działając na podstawie 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) z prośbą o rozważenie możliwości podjęcia działań w celu zmiany istniejącego w omówionym zakresie stanu prawnego. Będę wdzięczny za informacje o stanowisku Pana Prezesa zajętych w tej sprawie.

Załącznik 1

Łączę wyrazy szacunku

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich