



**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, dnia 3 kwietnia 2003 r.

36033

RPO-420397-V-MŁ/02

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

Szanowny Panie Prezesie

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy weszli ze spółdzielnią w spór dotyczący zasadności zmian wysokości opłat określonych w art. 4 ust. 1-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. ). Piszący kwestionują art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach, w zakresie w jakim przepis ten uzależnia możliwość wystąpienia przez członka spółdzielni na drogę postępowania sądowego w sprawach, o których mowa powyżej, od wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego. Zdaniem skarżących, taka regulacja prowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli nie będących członkami spółdzielni w dostępie do drogi sądowej, w sprawach dotyczących wysokości opłat. Ponadto, osoby te uważają iż w obowiązującym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe są wobec nich w pozycji uprzywilejowanej, gdyż w sprawach o zapłatę opłat mogą bezpośrednio, bez konieczności podejmowania dodatkowych działań wystąpić przeciwko zadłużonemu członkowi z żądaniem do sądu.

W art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określone zostały obowiązki członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami, stosownie do posiadanych praw do lokali albo ich ekspektatywy. Opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Zgodnie z art. 4 ust 8 ustawy o spółdzielniach członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w art. 32 i 33 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

Treść przytoczonych przepisów wskazuje jednoznacznie, iż członek spółdzielni nie może bez uprzedniego wyczerpania drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego skutecznie wystąpić z powództwem przeciwko spółdzielni, która jego zdaniem nieprawidłowo ustaliła wysokość opłat określonych w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Procedury postępowania wewnątrzspółdzielczego ustalane są w statucie lub innych aktach uchwalanych przez organy spółdzielni. Bardzo często, co przewija się w prawie wszystkich skargach kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich dotyczących funkcjonowania spółdzielni, są to przepisy skomplikowane i trudne do zrozumienia dla przeciętnego obywatela, nie mającego wykształcenia prawniczego. Osoby te mają kłopoty ze zrozumieniem swoich uprawnień, czy też z właściwym skorzystaniem z środków prawnych, których wyczerpanie umożliwia wystąpienie do sądu cywilnego. Wnioskodawcy podnoszą również, iż spółdzielnie nie zainteresowane szybkim rozpatrzeniem sprawy utrudniają wszczęcie postępowania, czy też jego prowadzenie. Odwoływanie się do kolejnych szczebli organów spółdzielczych od poszczególnych czynności lub z powodu beczynności spółdzielni powoduje, że postępowania wewnątrzspółdzielcze są długotrwałe i mało efektywne.

Przykładowo przyjmując, iż ostatnim szczeblem procedury jest rozpatrzenie danej sprawy przez walne zgromadzenie, które w praktyce zwoływane jest raz do roku, to skierowanie przez członka sprawy na drogę sądową może ulec odroczeniu nawet na rok lub dłużej. Biorąc pod uwagę, iż w tym czasie członek musi nadal wnosić opłaty w

wysokości, w jego ocenie niezasadnie zawyżonej, ogólne koszty podejmowania przez niego działań w celu dochodzenia roszczeń stają się niewspółmierne do wartości przedmiotu sporu. Dlatego też, po tak długim okresie „walki” ze spółdzielnią mimo przekonania o słuszności swoich racji, wielu członków odstępuje od podejmowania dalszych kroków. Wielu z nich uważa, że przewidziana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat jest w istocie iluzoryczna.

Natomiast spółdzielnia chcąc wystąpić do sądu z roszczeniem wobec członka czyni to bezpośrednio. Dysponując odpowiednimi środkami, w tym finansowymi oraz pełnomocnikami świadczącymi pomoc prawną na rzecz spółdzielni, podmiot ten niewątpliwie znajduje się w pozycji uprzywilejowanej wobec członka, który niejednokrotnie jest w trudnej sytuacji materialnej. Podobnie wygląda sytuacja właścicieli nie będących członkami. Oni również mogą bezpośrednio wystąpić na drogę postępowania cywilnego.

Stąd też, biorąc pod uwagę realia funkcjonowania spółdzielczości w kraju, przede wszystkim zaś przewlekłość postępowania wewnątrzspółdzielczego, czasami dość skomplikowane procedury tego postępowania, nie pozbawione racji są argumenty skarżących obywateli, iż praktycznie ich szansę na dochodzenie swoich racji w sporze ze spółdzielnią są niewielkie.

Z uzasadnienia do projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( druk sejmowy nr 407, s. 6 ) wynika, iż ustawodawca z uwagi na budzący w praktyce spółdzielczej i sądowej wiele wątpliwości problem możliwości kwestionowania przez członka wysokości omawianych opłat przyjął rozwiązanie, które sprecyzowane zostało właśnie w art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednak, jak wskazuje praktyka założenie, że omawiana regulacja przyczyni się do rozwiązania dostrzeżonego problemu, okazało się nietrafne.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich a także w opiniach specjalistów z zakresu Prawa spółdzielczego, które pojawiały się w publikacjach i na łamach prasowych ( por. Krzysztof Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 67; E. Bończak-Kucharczyk, artykuł w Rzeczypospolitej 2002/8/19 ) dominuje pogląd, że wprowadzenie dla członków spółdzielni obligatoryjnego obowiązku wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego jest rozwiązaniem niepraktycznym, a przede wszystkim stawiającym członków w sytuacji mniej korzystnej niż właścicieli lokali, czy też wobec spółdzielni. Podkreślić należy, że po nowelizacji Prawa spółdzielczego w 1994r. obowiązek wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego pozostawiono tylko w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka ze spółdzielni ( art. 32 § 1a Prawa spółdzielczego ). Natomiast w ustawie z dnia 25 lipca 2001 r. o spółdzielniach, która ostatecznie nie weszła w życie, zrezygnowano w ogóle z obligatoryjności wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego, dając członkom prawo do bezpośredniego wystąpienia na drogę sądową w sporze ze spółdzielnią. Tym bardziej zastanawiające jest,

jakie motywy zdecydowały o wprowadzeniu innego rozwiązania w sprawach dotyczących zasadności zmiany wysokości opłat żądanych przez spółdzielnie.

Reasumując powyższe, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich ( Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm. ) zwracam się do Pana Prezesa o przeanalizowanie przedstawionego problemu i poinformowanie Rzecznika o zajętych stanowisku.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich