



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Janusz KOCHANOWSKI*

Warszawa, 17/03/2008r.

**RPO-428774-V-SK/03**

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Pan Donald Tusk  
Prezes Rady Ministrów

### ***Wielce Szanowny Panie Premierze***

Niniejszym pismem chciałbym zwrócić uwagę Pana Premiera na problem, który jest podejmowany przez Rzecznika Praw Obywatelskich od blisko jedenastu lat. W ostatnim czasie zostały skierowane dwa wystąpienia do Ministrów, którzy w mojej ocenie, w ramach kierowanego przez siebie resortu, powinni podjąć stosowne działania. Niestety, dotychczas prowadzona przeze mnie korespondencja nie przyniosła żadnego rezultatu, przede wszystkim z tego powodu, że każdy z adresatów wystąpień Rzecznika podnosi swoją niewłaściwość do załatwienia przedstawionej sprawy. Problem zaś dotyczy braku przepisów regulujących działalność zrzeszeń właścicieli i zarządców domów utworzonych zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym przed dniem 5 czerwca 1990r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 23 marca 1990r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe.

Na tle wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich skarg pojawiły się wątpliwości, co do sytuacji prawnej zrzeszeń właścicieli domów utworzonych w przeszłości na podstawie przepisów Prawa lokalowego. Skarżący zwracają uwagę, iż w aktualnym stanie prawnym status tych zrzeszeń jest niejasny i powoduje liczne trudności w ich funkcjonowaniu. Mając na względzie, iż skargi te - moim zdaniem - są w pełni uzasadnione, pismem z dnia 31 lipca 2007r. zwróciłem się do Ministra Sprawiedliwości z prośbą o podjęcie stosownych prac legislacyjnych. Niemniej, Minister Sprawiedliwości wskazał, iż jakkolwiek wątpliwości zawarte w wystąpieniu należy uznać za racjonalne, to inicjatywa w przedmiotowej sprawie należy do Ministra Budownictwa - stosownie do art.

9a ust. 1 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 4 września 1997r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007r., Nr 65, poz. 437 ze zm.). Stąd też, z uwagi na stanowisko zajęte przez Ministra Sprawiedliwości, pozwoliłem sobie przedstawić swoje spostrzeżenia w przedmiotowej sprawie ówczesnemu Ministrowi Budownictwa, a po zmianie struktury ministerstw - Ministrowi Infrastruktury.

W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi Minister Infrastruktury podzielił pogląd Rzecznika, że istnieje potrzeba stworzenia przepisów regulujących działanie zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Niemniej, Minister Infrastruktury zastrzegł, iż nie jest organem właściwym do zdecydowania o statusie prawnym zrzeczeń, ani do podjęcia prac legislacyjnych w tym kierunku. Zdaniem Ministra Infrastruktury, w aktualnym stanie prawnym działalność tych zrzeczeń świadczy o prowadzeniu przez nie działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami, która może być prowadzona w oparciu o uregulowania zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Stąd, w ramach działu, którym kieruje Minister Infrastruktury nie zachodzi potrzeba podjęcia inicjatywy ustawodawczej. Natomiast, zdaniem Ministra Infrastruktury, uregulowanie statusu zrzeczeń właścicieli nieruchomości powinno nastąpić poprzez zmianę ustawy z dnia 7 kwietnia 1989r. Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. z 2001r, Nr .79, poz. 855 ze zm.).

Przedstawiony wyżej obieg korespondencji wyraźnie wskazuje, iż w omawianym zakresie doszło do swoistego negatywnego „sporu kompetencyjnego” pomiędzy naczelnymi organami administracji publicznej. Adresaci wystąpień Rzecznika Praw Obywatelskich dostrzegają potrzeb uregulowania w powszechnie obowiązującym prawie działalności takich zrzeczeń właścicieli i zarządców domów. Jednakże żaden z nich, uznając swoją niewłaściwość, nie zamierza podjąć działań w tym zakresie. Taki stan rzeczy powoduje - w mojej ocenie - istotne ograniczenie wolność zrzeczania się obywateli działających w zrzeczeniach właścicieli nieruchomości - żadne bowiem przepisy ustawowe nie precyzują ani zasad sądowej rejestracji, ani trybu tej rejestracji, jak też form nadzoru nad tymi zrzeczeniami. Dlatego też, 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 ze zm.) zwracam się do Pana Premiera o rozstrzygnięcie wskazanego „sporu kompetencyjnego” i zlecenie

właściwemu Ministrowi podjęcia stosownych działań w celu opracowania projektu regulacji prawnych dotyczących omawianej problematyki.

Będę wdzięczny za poinformowanie mnie o stanowisku Pana Premiera zajęтым w związku z przedstawioną sprawą.

*Łączę wyrazy szacunku*

*/-/ Janusz Kochanowski*