



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Janusz KOCHANOWSKI

Warszawa, 24/02/2009r.

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

Michał Ławny Janie Premierze,

W wystąpieniach z dnia 17 marca 2008r. oraz 11 czerwca 2008r. (znak: RPO-428774-V-SK/03) zwróciłem się do Pana Premiera w sprawie dotyczącej działalności zrzeczeń właścicieli domów utworzonych w przeszłości na podstawie przepisów Prawa lokalowego. Sygnalizując wątpliwości, co do sytuacji prawnej ww. zrzeczeń, podniosłem m.in., iż dotychczasowa moja korespondencja z Ministrem Sprawiedliwości oraz Ministrem Infrastruktury (a wcześniej również z Ministrem Budownictwa) wyraźnie wskazuje, iż w omawianym zakresie doszło do swoistego „sporu kompetencyjnego” pomiędzy naczelnymi organami administracji publicznej. Adresaci wystąpień Rzecznika Praw Obywatelskich dostrzegali potrzebę uregulowania w powszechnie obowiązującym prawie działalności takich zrzeczeń właścicieli i zarządców domów. Jednakże żaden z nich, uznając swoją niewłaściwość, nie zamierzał podjąć działań w tym zakresie.

W wyniku interwencji Pana Premiera, pismem z dnia 29 września 2008r. zostałem poinformowany, iż podmiotem właściwym do zajęcia się sprawą i podjęcia stosownych czynności jest Minister Infrastruktury. Niezależnie od wskazania, iż przedmiotowa kwestia powinna być rozstrzygnięta w ramach kompetencji przysługujących Ministrowi Infrastruktury, z wystąpienia Pana Premiera skierowanego do Ministra Infrastruktury wynikało, iż również Pan Premier dostrzega potrzebę podjęcia działań w celu uregulowania sytuacji prawnej zrzeczeń właścicieli i zarządców domów powstałych w oparciu o nieobowiązujące już przepisy Prawa lokalowego. Jak zostało stwierdzone przez Pana Premiera, brak jest bowiem normy prawnej, która nakazywałaby stosowanie przepisów o stowarzyszeniach do przedmiotowych zrzeczeń właścicieli nieruchomości. Ponadto, z obowiązujących regulacji nie można również wywieść obowiązku rejestracji ww. zrzeczeń w Krajowym Rejestrze Sądowym. W rezultacie, w obrocie prawnym funkcjonują zrzeczenia, które nie są zobowiązane do ujawniania danych dotyczących zmian organów czy statutu w powszechnie funkcjonujących rejestrach (*pismo z dnia 24 czerwca 2008r., znak: RCL 1603-2/08*).

Mając na względzie, iż Pan Premier wyjaśnił, że Minister Infrastruktury jest podmiotem właściwym do podjęcia czynności w zakresie związanym z brakiem uregulowania w powszechnie obowiązującym prawie działalności ww. zrzeszeń właścicieli i zarządców domów, w wystąpieniach z dnia 6 października 2008r. i 8 stycznia 2009r. (znak: *RPO-428774-V-SK/03*) zwróciłem się do Ministra Infrastruktury o wskazanie, czy i jakie działania w związku z zasygnalizowanym problemem sytuacji prawnej zrzeszeń właścicieli domów, utworzonych w przeszłości na podstawie przepisów Prawa lokalowego, zostały dotychczas podjęte.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia Minister Infrastruktury podniósł, iż w jego ocenie nie ma potrzeby podejmowania prac legislacyjnych regulujących zagadnienie zrzeszeń właścicieli nieruchomości. Minister Infrastruktury wskazał również, iż najpełniejsze uzasadnienie obecnie zajętego stanowiska znajduje się w jego odpowiedzi udzielonej Rzecznikowi pismem z dnia 4 lutego 2008r. (znak: *ML2J-0723-1/08*). Jest to o tyle dla mnie zaskakujące, że Minister dokonując analizy przedmiotowego zagadnienia przyznał wówczas, iż głównym problemem jest właśnie „brak przepisów szczególnych, regulujących działanie zrzeszeń właścicieli nieruchomości”. Jednocześnie jednak Minister wskazał, iż „raczej nie w przepisach będących we właściwości Ministra Infrastruktury należy upatrywać miejsca na uregulowanie obecnego statusu zrzeszeń właścicieli nieruchomości (...), gdyż uregulowanie statusu zrzeszeń właścicieli nieruchomości powinno nastąpić w Prawie o stowarzyszeniach”.

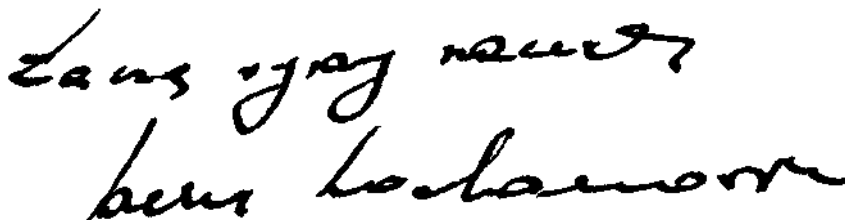
Mając powyższe na uwadze, sformułowanie Ministra Infrastruktury o podtrzymaniu „w całej rozciągłości” prezentowanego dotychczas stanowiska, muszę rozumieć w ten sposób, iż jakkolwiek istnieje konieczność podjęcia postulowanych prac legislacyjnych, to Minister Infrastruktury nie będzie kompetentny w tejże sprawie. W ocenie Ministra ww. zrzeszenia właścicieli nieruchomości mogą w formie stowarzyszeń prowadzić działalność gospodarczą polegającą na zarządzaniu nieruchomościami, na zasadach ogólnych wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, stąd nie ma potrzeby wprowadzenia w aktach normatywnych będących w jego właściwości nowych regulacji prawnych uprawniających owe zrzeszenia do zarządzania nieruchomościami. W tym miejscu pragnę zwrócić uwagę, iż zrzeszenia właścicieli nieruchomości faktycznie korzystają z możliwości zarządzania nieruchomościami i właśnie ta okoliczność, przy braku regulacji prawnych określających zasady funkcjonowania zrzeszeń, była przyczyną dla której zwróciłem się o podjęcie działań legislacyjnych. Funkcjonowanie bowiem w obrocie osób prawnych, których status nie jest w ogóle regulowany przez przepisy prawa, stanowi istotne zagrożenie dla uczestników owego obrotu oraz narusza prawa osób tworzących omawiane zrzeszenia.

Reasumując, stanowisko Ministra Infrastruktury wydaje się być sprzeczne z rozstrzygnięciem Pana Premiera w przedmiocie zaistniałego „sporu kompetencyjnego”. Trudno bowiem uznać, aby pozytywne wyrażanie się o zasadności zmian legislacyjnych,

przy zastrzeżeniu właściwości Ministra Sprawiedliwości i jednocześnie późniejsze stwierdzenie zbędności tych samych prac legislacyjnych, tylko z tego powodu, iż miałyby być prowadzone w ramach Ministerstwa Infrastruktury, było stanowiskiem wewnętrznym spójnym. Jakkolwiek bowiem Minister Infrastruktury stosownie do polecenia Pana Premiera formalnie zajął się sprawą, dotyczącą zrzeczeń właścicieli i zarządców domów, to wynik owego działania nie może satysfakcjonować Rzecznika. W sytuacji, w której Rzecznik Praw Obywatelskich ma świadomość, iż standardy konstytucyjne wymagają określenia statusu omawianych zrzeczeń na poziomie ustawodawstwa zwykłego, a przy tym adresaci poszczególnych wystąpień Rzecznika zdają się podzielać tę opinię, nie można zaniechać podjęcia stosownych działań legislacyjnych. W obecnej bowiem sytuacji, przepisy ustawowe nie precyzują ani zasad sądowej rejestracji, ani trybu tej rejestracji, jak też form nadzoru nad tymi zrzeczeniami, co prowadzi do ograniczenia wolności zrzeczania się wskazanej grupy obywateli. Jednocześnie jednak funkcjonowanie zrzeczenia właścicieli domów w obrocie gospodarczym może budzić także niepokój innych uczestników rynku, którzy z przedstawicielami owych zrzeczeń muszą w określonych okolicznościach wchodzić w relacje prawne.

Przedstawiony wyżej stan sprawy wyraźnie wskazuje, iż w omawianym zakresie, mimo rozstrzygnięcia przez Pana Premiera zaistniałego „sporu kompetencyjnego” pomiędzy naczelnymi organami administracji publicznej, nie doprowadzono do rozwiązania istoty problemu. Adresaci wystąpień Rzecznika Praw Obywatelskich dostrzegają potrzebę uregulowania w powszechnie obowiązującym prawie działalności takich zrzeczeń właścicieli i zarządców domów. Jednakże jednak kontestowane jest rozstrzygnięcie negatywnego sporu kompetencyjnego w tym zakresie. 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 zajęcie stanowiska w sprawie i spowodowanie podjęcia przez Ministra Infrastruktury, wskazanego przez Pana Premiera jako właściwego w sprawie, konkretnych działań w celu prawnego uregulowania problemu.

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



Załączniki:

1. kopia pisma Ministra Infrastruktury z dnia 2 lutego 2009r. (Nr ML2J-0731-1/09);
2. kopia pisma Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008r. (Nr ML2J-0732-1/08).