



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 29.04. 2003 r.

36047

RPO-438606-V-KD/03

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

Szanowny Panie Prezesie

W Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich analizowane są wciąż napływające skargi obywateli, dotyczące stanu prawnego, ukształtowanego przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm.).

Wiele z tych skarg dotyczy możliwości tworzenia przez właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomościach spółdzielczych wspólnot mieszkaniowych i zapewnienia tym właścicielom realnego wpływu na sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi. Przedmiotem krytyki w skargach wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich jest w związku z tym treść art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

Takie uregulowanie oznacza, że dopóki w danej nieruchomości chociaż jeden lokal pozostaje niewyodrębniony, albo co prawda wszystkie są wyodrębnione, ale choć jeden z właścicieli lokali pozostaje członkiem spółdzielni, to co do zasady nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali. Zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś tylko w zakresie w tej ustawie nieuregulowanym stosuje się ustawę

o własności lokali, jednakże z pewnymi wyjątkami (art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W praktyce zarząd nieruchomościami wspólnymi sprawuje zatem spółdzielnia mieszkaniowa. W bieżących sprawach decyzje podejmuje zarząd spółdzielni, zaś w najistotniejszych kwestiach zapadają uchwały walnego zgromadzenia członków spółdzielni (zebrania przedstawicieli członków spółdzielni). Natomiast właściciel lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni może co najwyżej zaskarżyć uchwałę walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu (art. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jego obowiązki finansowe wobec spółdzielni również określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust. 4 ustawy).

Ze skarg wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że powyższe uregulowanie jest negatywnie oceniane przez właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Piszący podkreślają, że przepis art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w istotny sposób ogranicza możliwość wykonywania prawa własności przez właścicieli lokali w sposób przewidziany w ustawie o własności lokali, do czasu ustania członkostwa ostatniego właściciela w spółdzielni mieszkaniowej. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni nie mogą dokonać wyboru podmiotu, który zarządzał będzie ich nieruchomością, gdyż w myśl art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa ex lege wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi jej współwłasność. Nie mają również realnego wpływu na sposób sprawowania zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową, która działa i jest kontrolowana poprzez swoje organy i w ramach ich uprawnień określonych w statucie spółdzielni.

Piszący podkreślają również, że ich sytuacja prawna uległa pogorszeniu w wyniku ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Skreślony został bowiem dotychczasowy art. 25 ust. 1 tej ustawy, który umożliwiał właścicielom lokali podjęcie uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Obecnie, brak jest już podstawy prawnej do podjęcia takiej uchwały.

Warto wskazać, iż w obecnym stanie prawnym możliwe jest budowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe domów wyłącznie w celu ustanawiania odrębnej własności lokali. Dlatego szczególnie dużo skarg do Rzecznika pochodzi od osób, które podpisały ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i finansują budowę mieszkań. Osoby te nie są z reguły zainteresowane dalszym sprawowaniem zarządu przez spółdzielnie mieszkaniowe. Jednakże w praktyce okazuje, iż nie mają one obecnie realnej możliwości powierzenia zarządu innemu podmiotowi, gdyż właściciele lokali ogranicza w tym zakresie treść art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich zarzuty stawiane przez obywateli są uzasadnione. Zgodzić się należy, że omawiane wyżej uregulowania w istotny sposób ograniczają właścicieli lokali w możliwości wpływania na sposób zarządzania nieruchomością wspólną. Ich sytuacja prawna jest mniej korzystna niż sytuacja właścicieli lokali w innych niż spółdzielcze nieruchomościach, ponieważ wówczas zastosowanie ma w pełni ustawa o własności lokali, zapewniająca właścicielom prawo współdecydowania w najważniejszych sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz kontroli nad sprawowaniem zarządu tą nieruchomością.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich brak jest uzasadnienia prawnego dla tak istotnego zróżnicowania sytuacji prawnej właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych w porównaniu z właścicielami lokali w innych nieruchomościach. Wydaje się, iż uzasadnienia takiego nie może stanowić wzgląd na ochronę interesów członków spółdzielni, którym służą spółdzielcze prawa do lokali. Przykładowo, również w budynkach stanowiących współwłasność gminy można mówić o rozbieżnych interesach właścicieli lokali i najemców lokali. A jednak w takim wypadku przepisy ustawy o własności lokali stosuje się bez ograniczeń i właściciele lokali mają decydujący wpływ na zarządzanie nieruchomością wspólną. Natomiast interesy najemców w tym zakresie reprezentuje wynajmujący (w omawianym przykładzie - gmina).

Dlatego też 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) zwracam się z prośbą o zajęcie stanowiska w przedstawionej sprawie, a w szczególności o wskazanie uzasadnienia wprowadzenia do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tak istotnego ograniczenia uprawnień właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni mieszkaniowej w omawianym zakresie.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk