



Warszawa,4.....12. 2012r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-574622-IV/12/KD

Pan Sławomir Nowak

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-2255 1 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Minister Transportu,
Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Szanowny Panie Ministrze

Niniejszym wystąpieniem Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie powrócić do problematyki przedstawianej od 2008r. Ministrom kierującym resortem budownictwa, a mianowicie do zagadnień, jakie w praktyce powstają na gruncie aktualnej treści art. 11 ust. 2 - 2² ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 116, poz. 1119 ze zm.).

W powołanych przepisach ustawy, w brzmieniu określonym nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007r. wprowadzona została zasada, iż w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w ustawie, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu (art. 11 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) . Przy czym warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹ jest opróżnienie lokalu (art. 11 ust 2⁴ ustawy).

W skargach wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich zwraca się uwagę na fakt, iż wskazane uregulowania nie będą mogły zostać zastosowane w sytuacji, w której nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. W takich wypadkach nie jest bowiem dopuszczalne ustanowienie przez spółdzielnię

odrębnej własności lokalu. W związku z tym spółdzielnia mieszkaniowa nie może w takiej sytuacji wywiązać się z ustawowego obowiązku ogłoszenia w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Nie jest więc możliwe zadośćuczynienie roszczeniu osoby uprawnionej, która lokal opróżniła, wypłaty wartości rynkowej tego lokalu, ponieważ nie może być ona wyższa od kwoty uzyskanej w wyniku przetargu, a tego ostatniego spółdzielnia przeprowadzić nie może. W takiej sytuacji, osoba uprawniona, pomimo opróżnienia mieszkania, nie będzie mogła otrzymać należnej jej kwoty. Natomiast spółdzielnia, pomijając już zagadnienie ewentualnego pozostawania w zwłoce wobec osoby uprawnionej, która opróżniła lokal, nie będzie mogła - wobec treści art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zadysponować opróżnionym lokalem, w związku z czym finansowy ciężar jego utrzymania obciąży wszystkich członków spółdzielni.

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają ponadto skargi od osób, które opróżniły lokal mieszkalny po wygaśnięciu służącego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ale nie mogą uzyskać zwrotu wartości rynkowej lokalu z tego powodu, że brak jest chętnych na nabycie prawa własności lokalu za cenę rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzecznikowi znana jest sprawa, w której przetarg był ogłaszany przez spółdzielnię mieszkaniową w okresie 3 lat od opróżnienia lokalu, dwadzieścia razy i nie zakończył się zbyciem lokalu. Przy okazji pojawił się problem dopuszczalności obniżenia przez spółdzielnię mieszkaniową ceny ustalonej w oparciu o wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym. Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe stoją bowiem na stanowisku, że nie są one uprawnione do obniżenia tak ustalonej ceny, w przypadku, gdy brak jest chętnych do nabycia lokalu po tej cenie.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich wskazane uregulowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jakkolwiek uchwalone w interesie osób, których spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, może więc w praktyce prowadzić do skutków niekorzystnych zarówno dla tej grupy osób, której ustawodawca zapewnić chciał ochronę prawną jak i dla samej spółdzielni mieszkaniowej, rozumianej jako ogół wszystkich członków. Jak się wydaje, ustawodawca nie przewidział, iż wprowadzone uregulowania art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą powodować w praktyce niekorzystne konsekwencje, sprzeczne wręcz z celem, jakemu uregulowania te mają służyć.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wartości rynkowej lokalu, jaką spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub

dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Takie uregulowanie oznacza, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obciążonego spłatą kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na jego budowę, spółdzielnia może z uzyskanej w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu kwoty potrącić zadłużenie kredytowe. Osoba, która nabyła własność lokalu w wyniku przetargu, nabywa zatem lokal wolny od obciążenia z tytułu spłaty wskazanego kredytu.

W sytuacji zatem, gdy kwota uzyskana od osoby, która nabyła lokal w wyniku przetargu jest niższa niż zadłużenie kredytowe, różnica pomiędzy uzyskaną kwotą a niespłaconym obciążeniem kredytowym stanowi stratę spółdzielni mieszkaniowej, której skutki będą musieli ponieść wszyscy członkowie. W skrajnych przypadkach opisany wyżej skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może doprowadzić nawet do upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Można sobie wyobrazić, iż z uwagi na opisany, niekorzystny dla spółdzielni skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnie mieszkaniowe zmuszone będą tolerować zachowania (zaniechania) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu obciążonego kredytem mieszkaniowych zaciągniętym przez spółdzielnię na jego budowę, które zgodnie z obowiązującym prawem uzasadniają pozbawienie członkostwa w spółdzielni i pozbawienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (przykładowo: rażące i uporczywe wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, długotrwałe zaleganie z opłatami za mieszkanie). Taka sytuacja z całą pewnością godzi w słusze interesy wszystkich członków spółdzielni mieszkaniowej. Również w tym przypadku powstaje wątpliwość, czy omawiane skutki wprowadzonej regulacji zgodne są z celem, dla realizacji którego została ona przez ustawodawcę uchwalona.

W odpowiedzi na poprzednie wystąpienia Rzecznika w tej sprawie, Minister Infrastruktury w piśmie z dnia 21 marca 2008r. (znak BS/WPLk-053-110/08/861) podzielił pogląd Rzecznika o niekorzystnych dla spółdzielni mieszkaniowych skutkach stosowania w praktyce art. 11 ust 2-2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W odpowiedzi zaś na kolejne wystąpienie, w piśmie z dnia 27 listopada 2008r. (znak BS/WPLk-053-392/08/4499) Minister Infrastruktury podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 21 marca 2008r. uznające za zasadną nowelizację przepisów art. 11 ust. 2-2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z uwagi jednak na fakt, iż w następstwie przenoszenia na członków spółdzielni prawa własności zajmowanych mieszkań, liczba członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uległa znacznemu zmniejszeniu, Minister Infrastruktury uznał potrzebę pilnej nowelizacji ww. przepisów „za dyskusyjną”.

Omawiane uregulowania, dotyczące zasad postępowania z lokalem, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, funkcjonują w obrocie prawnym już ponad pięć lat. Nadal jednak do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich napływają skargi dotyczące omawianej problematyki.

Skargi te dotyczą w szczególności dwóch spraw - braku prawnej możliwości zbycia w drodze przetargu własności lokalu, w sytuacji gdy stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany oraz braku chętnych na nabycie prawa własności lokalu.

W wielu spółdzielniach mieszkaniowych nadal funkcjonują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu i ich wygaśnięcie generuje rzeczywiste problemy związane z istnieniem bezwzględного obowiązku zbywania prawa własności mieszkania w drodze przetargu. Ponadto, ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. nie zawiera żadnych przepisów przejściowych, dotyczących sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło przed jej wejściem w życie. Dlatego też, zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy, przepisy art. 11 ust. 2 - 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajdują zastosowanie także we wszystkich przypadkach, w których do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu doszło przed jej wejściem w życie, co istotnie zwiększa zakres stosowania tych przepisów.

Warto także podkreślić, że żaden ze znajdujących się obecnie w Sejmie projektów ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej (druki sejmowe nr 819, 816 i 442) nie dotyczy omawianych zagadnień i nie przewiduje zatem usunięcia opisanych wyżej mankamentów obowiązujących regulacji.

Dlatego też działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz. 147 ze zm.), po raz kolejny przedstawiam przedmiotowe zagadnienie z uprzejmą prośbą o rozważenie potrzeby dokonania zmian w obowiązujących regulacjach prawnych. Będę również wdzięczny za wskazanie przez Pana Ministra, czy do resortu wpływają skargi dotyczące poruszanej problematyki, a jeśli tak, to jakie jest stanowisko Ministerstwa odnośnie do wyżej zarysowanych wątpliwości, w szczególności co do możliwości obniżenia ceny wynikającej z operatu szacunkowego w przypadku braku chętnych oraz konieczności ponoszenia przez spółdzielnię kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu w przypadku, gdy zbycie prawa własności jest prawnie niedopuszczalne lub niemożliwe z uwagi na brak potencjalnych nabywców.

Z pozdrowieniami

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich