



Warszawa, 23/10/2008r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

dr Janusz KOCHANOWSKI

RPO-V-579448-KD/08

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Pan Donald Tusk

Prezes Rady Ministrów

Wielce Szanowny Panie Premierze

Od ponad roku obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znowelizowane ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Jak wiadomo, już od momentu ich uchwalenia, nowe regulacje wzbudzały w powszechnym odbiorze szereg kontrowersji. Jakkolwiek część nowych przepisów ustawy spotkała się z aprobatą członków spółdzielni mieszkaniowych, to jednak w doktrynie pojawiły się także głosy krytyczne, dotyczące wspomnianej nowelizacji. Pojawiły się również wątpliwości, co do konstytucyjności niektórych zapisów znowelizowanej ustawy. Niestety, niektóre przepisy, zwłaszcza dotyczące finansowych warunków przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych zantagonizowały członków spółdzielni i doprowadziły do głębokiego konfliktu pomiędzy członkami - beneficjentami nowych regulacji a osobami, które na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów przekształciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na prawo silniejsze (spółdzielcze własnościowe albo odrębną własność). Trzeba także wspomnieć o tym, iż w wielu przypadkach nowe regulacje są nieprecyzyjne i ich wykładnia powoduje w praktyce bardzo duże trudności, a nawet prowadzi do niekorzystnych dla członków spółdzielni skutków prawnych.

Niemal od momentu uchwalenia wskazanej powyżej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych kierowałem wystąpienia do Ministra Infrastruktury oraz do Ministra Sprawiedliwości, w których sygnalizowałem kolejne problemy pojawiające się w praktyce na gruncie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wielokrotnie zwracałem uwagę na fakt, iż sytuacja, która ukształtowała się po ostatniej nowelizacji ustawy wymaga kolejnych, pilnych zmian ustawowych. Pragnę podkreślić, iż moje przekonanie o konieczności tych zmian opierałem

przecie wszystkim na wnioskach płynących z analizy skarg, które bardzo licznie napływają do mojego Biura. Niestety, w odpowiedzi na jedno z wystąpień do Ministra Infrastruktury, zostałem poinformowany, że na posiedzeniu w dniu 12 marca 2008r. Kierownictwo Ministerstwa Infrastruktury wyraziło opinię, iż zasadnym jest, aby projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został przygotowany po orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego wydanych po rozpoznaniu wniosków Rzecznika oraz grupy posłów na Sejm RP o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP niektórych jej przepisów. Od tego czasu skierowałem do Ministra Infrastruktury kilka kolejnych wystąpień dotyczących przedmiotowej problematyki, jednakże, jakkolwiek Minister Infrastruktury w większości spraw podzielał moje stanowisko o konieczności zmian w ustawie, to jednak konsekwentnie informował mnie, że prace nad nowelizacją podjęte zostaną dopiero po rozpatrzeniu przez Trybunał Konstytucyjny wniosków i pytań prawnych dotyczących znowelizowanej 14 czerwca 2007r ustawy.

W związku z powyższym pragnę obecnie zwrócić uwagę Pana Premiera na fakt, iż od marca 2008r., kiedy to kierownictwo resortu Infrastruktury podjęło decyzję o wstrzymaniu prac nad projektem zmian do ustawy minęło już ponad pół roku, a Trybunał Konstytucyjny nadal nie wyznaczył terminu rozprawy w sprawie połączonych wniosków Rzecznika Praw Obywatelskich i grupy posłów na Sejm RP. Co więcej, w międzyczasie do Trybunału Konstytucyjnego wpłynęły jeszcze trzy pytania prawne dotyczące konstytucyjności niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przedstawione przez sądy powszechne w związku z rozpatrywanymi przez nie sprawami. W żadnej z ww. spraw Trybunał Konstytucyjny nie wyznaczył jeszcze terminu rozprawy. Zatem perspektywa ostatecznego rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny kwestii konstytucyjności przepisów ostatniej noweli do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydaje się bardzo odległa w czasie.

Tymczasem znowelizowane przepisy funkcjonują w obrocie prawnym i muszą być stosowane. Ich prawidłowe stosowanie jest jednak w wielu przypadkach bardzo utrudnione, z uwagi na nieprecyzyjną treść oraz brak jednoznacznych i wyczerpujących przepisów przejściowych. Zakładana przez Ministerstwo Infrastruktury zwłoka w „poprawieniu” przedmiotowej ustawy z pewnością mieć więc będzie bardzo niekorzystne skutki prawne dla obywateli, których praw i obowiązków ustawa dotyczy. Jest to ponadto działanie nieracjonalne w sytuacji, gdy Ministerstwo Infrastruktury już stwierdziło potrzebę nowelizacji ustawy i to w zakresie szerszym niż objęty wnioskami do Trybunału Konstytucyjnego. Dlatego też niniejszym wystąpieniem pragnę zasygnalizować Panu Premierowi kilka najważniejszych problemów, które w mojej ocenie wymagają niezwłocznego doprecyzowania, bądź uregulowania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, bez czekania na rozstrzygnięcie spraw znajdujących się w Trybunale Konstytucyjnym:

1. Problem braku przepisu, określającego formę czynności prawnej, polegającej na „przekształceniu” spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe (sygnalizowany w wystąpieniach Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Infrastruktury z dnia 22.11.2007r. oraz 2.01.2008r. nr sprawy RPO-573766-V-KD/07) - ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchyliła m.in. przepis art. 17¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowił, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Jednocześnie, ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw dopuszcza, w art. 7 ust. 2, możliwość (obowiązek) zawarcia przez spółdzielnię umowy o przekształcenie przysługującego członkowi prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w określonych wypadkach. Ustawa nie zawiera jednak żadnych szczególnych przepisów dotyczących formy i trybu zawarcia umowy „o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na prawo własnościowe”. W tej sytuacji, w mojej ocenie do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zastosowanie mają ogólne przepisy kodeksu cywilnego o ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych. Zgodnie z tymi przepisami, ww. umowa winna być obecnie zawarta w formie aktu notarialnego. Niezachowanie wskazanej formy pociąga za sobą skutek w postaci bezwzględnej nieważności umowy. Z treści skarg wpływających do Biura Rzecznika wynika jednak, że nie wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe są świadome opisanej wyżej konsekwencji uchylecia art. 17¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zawierają nadal umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej, czego skutkiem jest bezwzględna nieważność takiej czynności prawnej. Po drugie, konsekwencją wymogu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego jest konieczność poniesienia określonych wydatków na wynagrodzenie notariusza. Ponieważ nie ma żadnych przepisów szczególnych, które regulowałyby tę kwestię korzystnie dla członków spółdzielni, wynagrodzenie notariusza, zgodnie z ogólnymi zasadami, stanowić będzie określony procent liczony od wartości przedmiotu umowy. Są to znaczne kwoty. W odpowiedzi na moje wystąpienia dotyczące konieczności pilnego doprecyzowania w ustawie kwestii formy czynności prawnej polegającej na przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa na prawo własnościowe, Minister Infrastruktury poinformował mnie, że sprawa ta będzie przedmiotem planowanej w przyszłości nowelizacji ustawy (pismo nr BM2k-053-3/07/22 z dnia 11.01.2008r.).

2. Problematyka związana z praktycznymi skutkami wprowadzenia do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasady, że lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być zbyty przez spółdzielnię wyłącznie w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu (sygnalizowany w wystąpieniu do Ministra Infrastruktury z dnia 28.02.2008r., nr sprawy RPO-579448-V-KD/08) - przepisy art. 11 ust. 1 i ust. 2¹ znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazują spółdzielni mieszkaniowej, aby własność

mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zbywała (w ustawowo określonym terminie) w drodze przetargu. Osobie, której lokatorskie prawo wygasło spółdzielnia ma obowiązek zwrócić wartość rynkową lokalu, jednak nie więcej niż uzyskała za zbycie lokalu w wyniku ww. przetargu. Warunkiem zwrotu wskazanej kwoty jest uprzednie opróżnienie lokalu przez osobę, której prawo wygasło.

Wykonanie ww. obowiązków przez spółdzielnię nie jest możliwe, jeżeli nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny, bowiem w takim wypadku nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokalu w nieruchomości. W takiej sytuacji, osoba uprawniona, pomimo opróżnienia mieszkania, nie będzie mogła otrzymać należnej jej kwoty. Natomiast spółdzielnia, pomijając już zagadnienie ewentualnego pozostawiania w zwłóce 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 obciążą wszystkich członków spółdzielni.

Inny problem dotyczy sytuacji, w której wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego budowę spółdzielnia sfinansowała zaciągniętym przed laty kredytem, do spłaty którego zobowiązany był członek posiadający to prawo. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia ma obowiązek zbyć prawo własności lokalu w drodze przetargu, zaś z uzyskanej kwoty może potrącić kwotę pozostałego do spłaty kredytu. Jednak w sytuacji, 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 więc doprowadzić nawet do upadłości spółdzielni mieszkaniowej. W mojej ocenie wskazane uregulowanie, 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. Minister Infrastruktury podzielił moje poglądy w opisanej sprawie i uznał za konieczną nowelizację przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w omawianym zakresie (pismo znak BS/WPLk-053-110/08/861 z dnia 21.03.2008r.)

3. Problem praktycznych skutków wyeliminowania z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów regulujących zasady obliczania wartości zwracanych wkładów mieszkaniowych (sygnalizowany w wystąpieniu do Ministra Infrastruktury z dnia 17.04.2008r., nr sprawy RPO-

579170-V-KD/08) -jak wskazano wyżej, nowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zasadę, że mieszkania, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu są zbywane w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. W takim wypadku osobie uprawnionej do otrzymania zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego związanego z wygasłym prawem lokatorskim przysługuje kwota odpowiadająca wartości rynkowej lokalu, jednak nie więcej niż spółdzielnia uzyska za ten lokal w wyniku przetargu. Wprowadzenie powyższej zasady spowodowało, że z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych usunięte zostały dotychczasowe regulacje określające mechanizm waloryzacji zwracanego wkładu mieszkaniowego. Ustawodawcy umknęło jednak, że w obowiązującym zarówno aktualnie, jak i poprzednio stanie prawnym, istnieją sytuacje, w których nie jest dopuszczalne zbycie własności lokalu w drodze przetargu, a mimo to istnieje obowiązek zwrotu osobom uprawnionym wkładu mieszkaniowego. Chodzi tu o następujące sytuacje: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje po śmierci współmałżonka spółdzielcze prawo do lokalu służące obojgu małżonkom, drugiemu z nich - wówczas wkład mieszkaniowy dziedziczony jest na zasadach ogólnych, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje określonym osobom roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo innej osoby, przy czym także w takim wypadku nie zawsze ww. roszczenie jest równoznaczne z istnieniem prawa do wpłaconego przez osobę, której prawo wygasło, wkładu mieszkaniowego.

Aktualnie brak jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów, które określałyby sposób ustalenia wartości zwracanego wkładu mieszkaniowego wówczas, gdy lokal nie może być zbyty w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Należy zatem uznać, że omawiana kwestia może być w sposób dowolny uregulowana w statucie spółdzielni.

W mojej ocenie, pozostawienie kwestii określenia wartości wkładów mieszkaniowych w przypadkach, w których spółdzielnia nie zbywa własności lokalu w drodze przetargu tylko ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do takiego lokalu na rzecz osoby uprawnionej (przyznaje prawo pozostałemu przy życiu małżonkowi), do uregulowania wyłącznie w statucie spółdzielni, prowadzi do osłabienia pozycji prawnej osób uprawnionych wobec spółdzielni, może czynić niemożliwym realizację służących im roszczeń majątkowych oraz utrudniać sądową ocenę powstających na tym tle sporów. Taka sytuacja jest niedopuszczalna z punktu widzenia ochrony praw obywatelskich. Dlatego, moim zdaniem niezbędna jest nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wprowadzenie do ustawy regulacji prawnych określających ogólne zasady ustalania wartości wkładów mieszkaniowych w opisanych powyżej przypadkach. We wspomnianym wystąpieniu do Ministra Infrastruktury zwróciłem także uwagę na potrzebę określenia w przepisach prawa daty, na jaką wkład mieszkaniowy ma być waloryzowany, gdyż praktyka w tym zakresie nie jest jednolita. Sygnalizowałem także, iż wskazane byłoby także

jednoznaczne uregulowanie jaki podmiot - spółdzielnia, czy osoba realizująca swoje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygąsło lokatorskie prawo służące innej osobie - jest zobowiązany do zwrotu kwoty wkładu mieszkaniowego innym uprawnionym. Minister Infrastruktury uznał przedstawione przeze mnie wnioski za zasadne (pismo znak BS/WPLk-053-187/08/1627z dnia 13.05.2008r.).

4. Problem funkcjonowania w praktyce nowych regulacji, likwidujących zebrania przedstawicieli członków spółdzielni mieszkaniowej i stanowiących, że najwyższym organem spółdzielni jest walne zgromadzenie członków spółdzielni (sygnalizowany przeze mnie w wystąpieniu do Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2008r., nr sprawy RPO-586484-V-SK/08) - zgodnie z art. 9 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy miały obowiązek dokonać zmian swoich statutów nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r. Niestety, ze skarg wpływających do mojego Biura wynika, że z różnych przyczyn wiele spółdzielni dotychczas nie zmieniło statutów. Najczęstszymi przyczynami tego stanu rzeczy jest albo brak porozumienia członków spółdzielni i niemożność osiągnięcia wymaganej do zmiany statutu kwalifikowanej większości głosów, albo świadoma decyzja najwyższego organu spółdzielni o zawieszeniu prac nad zmianą statutu do czasu rozstrzygnięcia wniosków dotyczących ustawy przez Trybunał Konstytucyjny. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają w mocy. Stąd też, jak się zdaje, zebrania przedstawicieli mogą nadal funkcjonować w spółdzielniach mieszkaniowych, w istocie przez czas nieograniczony, pomimo, że co do zasady ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym brzmieniu nie pozwala na zastępowanie walnych zgromadzeń zebraniem przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych. W istocie więc, w przepisach ustawy znajduje się sprzeczność, która uniemożliwia urzeczywistnienie intencji ustawodawcy, jaką było zlikwidowanie systemu przedstawicielskiego w spółdzielniach mieszkaniowych. W tym samym wystąpieniu poruszyłem również problem związany z nieprecyzyjnym uregulowaniem w ustawie kwestii wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej. W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi (pismo z dnia 20.05.2008r., znak BS/WPLł-053-192/08/1763) Minister Infrastruktury potwierdził, że art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącza możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych bez uprzedniego dokonania zmian statutu i ich zarejestrowania. Tym samym, do tego czasu (a więc w istocie bezterminowo), na mocy art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanowienia dotychczasowych statutów w tym zakresie pozostają ważne. Jakkolwiek nie jestem zwolennikiem likwidacji zebrań przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych, czemu dałem wyraz w swoim wniosku do Trybunału Konstytucyjnego, to jednak wskazana niekonsekwencja ustawodawcy, pozwalająca w efekcie na lekceważenie obowiązującego prawa jest w moim odczuciu trudna do zaakceptowania

w państwie prawa. Odnosząc się do kwestii regulacji związanych z wynagrodzeniem dla członków rady nadzorczej, Minister Infrastruktury w całości podzielił mój pogląd o konieczności doprecyzowania obowiązujących przepisów.

5. Problematyka nieprecyzyjnej treści art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (sygnalizowana w wystąpieniu do Ministra Infrastruktury z dnia 8.04.2008r., Nr sprawy RPO-584202-V-JS/08) - wskazany przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje najemcom lokalu spółdzielczego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym, roszczenie o przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w tym przepisie. Na podstawie jego treści nie można jednak jednoznacznie ustalić, czy dotyczy on wyłącznie najemców lokali, które w chwili ich przejmowania przez spółdzielnię były mieszkaniami zakładowymi, czy też dotyczy lokali, które kiedykolwiek w przeszłości były takimi mieszkaniami. Nie wiadomo ponadto, czy ustawodawca, posługując się w tym przepisie zwrotem „*najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego (...)*” przyznał prawo do wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności lokalu każdemu najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, czy tylko temu, który był już najemcą w momencie przejścia lokalu przez spółdzielnię. Kwestie te wywołują bardzo liczne spory w praktyce i w mojej ocenie powinny zostać doprecyzowane w ustawie, gdyż aktualnie równouprawnione są dwie diametralnie różne interpretacje w omawianym zakresie. Minister Infrastruktury podzielił co prawda mój pogląd o dopuszczalności różnej wykładni omawianego przepisu, jednak rozstrzygające znaczenie przypisał intencjom ustawodawcy (pismo z dnia 28.04.2008r., znak BS/WPLł-053-162/08/1460).

6. Wreszcie, zwrócić należy uwagę na inne problemy, zasygnalizowane w opinii prof. Andrzeja Mączyńskiego opracowanej na moje zlecenie w związku z moim wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie niektórych przepisów ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pan prof. Mączyński zwraca uwagę na zmianę, po ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, charakteru spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które stało się prawem przejściowym, będącym niejako etapem na drodze do uzyskania własności lokalu. W tej sytuacji niekonsekwencją jest utrzymywanie zasady jednopodmiotowości tego prawa (art. 9 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wątpliwości budzi także obecna regulacja sukcesji tego prawa w razie śmierci uprawnionego. Zdaniem prof. Mączyńskiego, skoro lokatorskie prawo do lokalu ma obecnie charakter przejściowy, to powinno podlegać dziedziczeniu na zasadach ogólnych prawa spadkowego. Prof. Mączyński poddał ponadto krytyce treść art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym brzmieniu. Stwierdza on, że dla realizacji zasady równości i równej ochrony praw majątkowych obowiązująca regulacja powinna być uzupełniona regulacją obligującą państwo do zrekompensowania spółdzielni (faktycznie-jej członkom) wydatków poniesionych na

wykup gruntu, na którym wskutek zaniedbań władz publicznych wzniesiony został należący do niej budynek. Prof. Maczyński zwraca także uwagę na problem braku nadzoru nad działalnością spółdzielni ze strony związków rewizyjnych oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Proponuje powrót do unormowań przedwojennych (por. art. 64 ustawy o spółdzielniach - Dz.U. z 1934r., Nr 55, poz. 495) i wprowadzenie obowiązku corocznego poddawania się lustracji przez wszystkie spółdzielnie i umożliwienie członkom spółdzielni kontaktu z lustratorem.

Na zakończenie pragnę wskazać, iż w powołanej wyżej opinii na temat wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich wniesionego do Trybunału Konstytucyjnego prof. Maczyński stwierdził, że zarzuty zawarte we wniosku Rzecznika są wprawdzie merytorycznie zasadne, lecz powinny być one skierowane raczej do organów stanowiących prawo, jako postulaty *de lege ferenda*, niż do Trybunału Konstytucyjnego. Opinia ta skłania mnie zatem obecnie do rozważenia ewentualności cofnięcia mojego wniosku do Trybunału. W takim wypadku powstaje jednak konieczność aktywnego orędowania przeze mnie na rzecz niezwłocznego podjęcia prac nad kolejną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uwzględniającą problemy zasygnalizowane powyżej, jak i problemy będące przedmiotem mojego wniosku z dnia 10.01.2008r. do Trybunału Konstytucyjnego. W mojej ocenie mnogość sygnalizowanych kwestii oraz ich istotne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej, uzasadniają niezwłoczne podjęcie stosownych prac legislacyjnych. Zaniechanie prac nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także w zakresie nieobjętym postępowaniami przed Trybunałem Konstytucyjnym, prowadzi w mojej ocenie do pozbawienia należytej ochrony prawnej praw majątkowych i korporacyjnych obywateli, do których spraw stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz jej ostatniej noweli. Pozostaje ono ponadto w sprzeczności z konstytucyjną zasadą praworządności, ponieważ wydaje się niewątpliwe, iż w aktualnym kształcie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest trudna, a w niektórych wypadkach wręcz niemożliwa do stosowania, co stwarza pole do różnego rodzaju nadużyć i lekceważenia ustanowionego prawa.

Z przedstawionych powodów, zwracam się do Pana Premiera z gorącym apelem o spowodowanie podjęcia prac nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezwłocznie, bez uzależniania daty ich rozpoczęcia od uprzedniego rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny znajdujących się w nim wniosków i pytań prawnych.

Powyższe uwagi przedstawiam Panu Premierowi, 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), z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska Pana Premiera w sprawie.

/-/ Janusz Kochanowski