



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO-579448-V-KD/08

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

Warszawa, 16.04.2010r.

Pan Cezary Grabarczyk

Minister Infrastruktury

Kierownictwo Biura Ministrow

Rzecznik Praw Obywatelskich prowadzi, od połowy 2007r., w związku z uchwaleniem przez Sejm RP w dniu 14 czerwca 2007r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873), obszerną korespondencję z Ministrem Infrastruktury, dotyczącą licznych problemów, jakie w praktyce rodzą uregulowania zawarte w tej ustawie. Szereg z sygnalizowanych przez Rzecznika wątpliwości i zarzutów pod adresem przepisów tej ustawy podzielił Pan Minister w dotychczasowej korespondencji, niezmiennie wskazując jednak, że kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych będzie możliwa dopiero po rozstrzygnięciu przez Trybunał Konstytucyjny znajdujących się w nim wniosków i pytań prawnych dotyczących materii objętej ostatnią nowelizacją.

Ostatnim pismem, dotyczącym omawianej problematyki, z dnia 29.09.2009r. (znak BS-WPLm-053-293/09), Ministerstwo Infrastruktury poinformowało Rzecznika, że grupa posłów na Sejm RP wspólnie z Ministerstwem Infrastruktury przygotowuje projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, będący konsekwencją orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009r. (sygn. akt K 64/07). W projekcie tym, według informacji zawartych w piśmie, przewidywano zmiany w art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 116, poz. 1119 ze zm.), w zakresie objętym skutkami tego wyroku. Rzecznik Praw Obywatelskich został ponadto zapewniony, że w razie nieskuteczności powyższej inicjatywy, działania w zakresie przygotowania stosownego projektu ustawy podejmie Minister Infrastruktury.

Dotychczas, według ustaleń Rzecznika Praw Obywatelskich, do Sejmu nie wpłynął projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który byłby wynikiem wskazanych wyżej inicjatyw. Nadal zatem pozostają w pełni aktualne liczne problemy z wykładnią przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, będące wynikiem luk prawnych oraz nieprecyzyjnych, nieskorelowanych z systemem prawnym, zapisów tej ustawy. Przykładowo wskazać można nie rozstrzygnięty jednoznacznie problem, czy na mocy art. 9 ust. 2 z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) zebrania przedstawicieli członków w spółdzielniach mieszkaniowych mogą nadal funkcjonować przez czas nieokreślony, aż do momentu zarejestrowania zmian w statucie spółdzielni. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8.01.2010 r. (sygn. akt IV CSK 310/09) wyraził co prawda pogląd, iż ani z tego przepisu, ani z art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wynika, że z dniem 1 stycznia 2008 r. zebranie przedstawicieli pozwanej Spółdzielni przestało istnieć jako jej organ. Sąd Najwyższy nie przesądził jednak dotychczas w swoim orzecznictwie kwestii dopuszczalności podejmowania przez ten organ skutecznie uchwał w ogólności, przez czas nieokreślony. Należy zaś przypomnieć, że intencją ustawodawcy była likwidacja zebrań przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto nadal w obrocie prawnym pozostaje szereg wyroków sądów powszechnych, w których dokonano odmiennej wykładni przepisu art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. Wyroki te są prawomocne i wywołują określone skutki prawne. Przypominam, że Rzecznik Praw Obywatelskich w przeszłości dwukrotnie pytał Ministra Infrastruktury o jego stanowisko w kwestii dalszego funkcjonowania zebrań przedstawicieli członków spółdzielni. Stanowisko, które wówczas zajęło Ministerstwo w odpowiedziach na wystąpienia Rzecznika (np. pismo z dnia 17.04.2009r., znak BS/WPLł-053-112/09/1341) uległo następnie zmianie pod wpływem odmiennej wykładni przepisów zaprezentowanej w wyrokach sądowych (opinia Ministerstwa Infrastruktury z dnia 15.01.2010r. była publikowana na stronie internetowej Ministerstwa). W tych okolicznościach do Biura Rzecznika wpływają liczne skargi od członków spółdzielni mieszkaniowych, w których nadal funkcjonują zebrania przedstawicieli, zdezorientowanych sytuacją i nie mających żadnej pewności co do tego, czy najwyższe organy ich spółdzielni posiadają legitymację do dalszego działania i mogą podejmować uchwały w sprawach, o najważniejszym dla funkcjonowania spółdzielni znaczeniu. Taka sytuacja prowadzi do podważenia w istotny sposób zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez to państwo prawa.

Niezwykle istotną kwestią, która wymaga pilnego uregulowania jest określenie w ustawie warunków finansowych, na jakich najemca lokalu, przejętego nieodpłatnie przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej może zrealizować przyznane mu w art. 48 ust. 1 ustawy roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności lokalu. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 r. (sygn. akt IV CSK 292/09) wyrażony został pogląd, iż skutkiem wyeliminowania z obrotu prawnego wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009r. jedynie ust. 3 w art. 48 jest to, że w przypadku nieodpłatnego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową budynku z tzw. mieszkaniami zakładowymi, najemcy służy obecnie roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności mieszkania po uregulowaniu jedynie ewentualnego zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, czyli faktycznie bez jakiegokolwiek ekwiwalentu dla spółdzielni za pozbawienie jej prawa własności. Ten stan rzeczy jest rażąco sprzeczny z treścią uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009r., który z tego powodu uznał art. 48 ust. 3 ustawy za niezgodny z Konstytucją, że ingerencja we własność prywatną nie znajdowała należytego konstytucyjnego uzasadnienia. Spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona została, zdaniem Trybunału, nie tylko swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, ale także odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto - co jeszcze istotniejsze - ograniczono możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność. Paradoksalnie, skutki prawne wyroku Trybunału Konstytucyjnego prowadzą do jeszcze bardziej rażącej ingerencji w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej, niż uznany za niezgodny z Konstytucją art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyżej wskazano tylko dwa z wielu problemów, które były sygnalizowane w licznych wystąpieniach Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Infrastruktury. W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich zarówno ilość, jak i waga problemów, będących konsekwencją braku jednoznacznych regulacji prawnych uzasadnia pilne podjęcie działań legislacyjnych na rzecz zmiany aktualnego stanu prawnego w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej. W tych okolicznościach dużym zaskoczeniem dla Rzecznika Praw Obywatelskich jest wypowiedź przedstawiciela Ministerstwa Infrastruktury dla „Rzeczypospolitej” z dnia 12.04.2010 r. („Wyrok Trybunału pozwolił na bezpłatne uwłaszczenie”), iż ani w Sejmie ani w Ministerstwie nie są prowadzone żadne prace legislacyjne nad zmianami do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dlatego też, działając na podstawie art. 13 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147 ze zm.) uprzejmie proszę o przedstawienie jednoznacznego stanowiska Pana Ministra w kwestii potrzeby dalszej nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie nieobjętym ostatnią nowelizacją z dnia 18 grudnia 2009r. oraz o wskazanie, czy zostaną podjęte prace legislacyjne w tej sprawie w kierowanym przez Pana Ministra resorcie, a jeśli jak to kiedy i w jakim zakresie.

z poszanowaniem

ZASTĘPCA
Rzecznika Praw Obywatelskich


Stanisław Trociuk