

Szanowny Pan dr Janusz Kochanowski
Rzecznik Praw Obywatelskich
00- 090 Warszawa, Aleja Solidarności 77

Wielce Szanowny Panie Rzeczniku Praw Obywatelskich!

Grupa od lat trzymająca władzę w spółdzielniach mieszkaniowych próbuje nadal torpedować uwłaszczenie spółdzielców, uwłaszczenie obywateli. Ci ludzie, sięgający mackami wpływu bardzo daleko, są odpowiedzialni za oczywiste łamanie prawa w sposób ciągły, już od wielu lat.

I. Przede wszystkim ich działania były sprzeczne z celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Godziły one rażąco w prawo spółdzielcy do nabycia rzeczywistej własności swego lokalu, w prawo do decydowania o nim i odpowiadania za niego. Tworzenie wielobudynkowych nieruchomości jest tego jaskrawym przykładem. Zamiast realnej własności spółdzielcy dostają tylko pozór własności.

Tego typu rozwiązania godzą w konstytucyjną ochronę własności i ochronę istoty własności.

Pragniemy podkreślić, że dotychczas obowiązująca ustawa dawała spółdzielcom możliwość zakładania wspólnot, a tworzenie nieruchomości wielobudynkowych zupełnie niweczy taką możliwość.

II. Obciążanie członków spółdzielni mieszkaniowych współwłasnością wielobudynkowych nieruchomości rażąco narusza Art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, który głosi, że „**Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali**”. Wskazuje on wyraźnie, jakie składniki wchodzi w skład wspólnej nieruchomości i czym się powinny charakteryzować.

Jak widać **cechą charakterystyczną nieruchomości wspólnej jest służenie właścicielowi wydzielonego lokalu** – choć nie wyłącznie tylko jemu. Wszelkie wątpliwości co do charakteru tych składników rozwiewa komentarz Romana Dzięczka, który stwierdza, że << Art. 3 ust. 2 jest syntetycznym ujęciem tego, co rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934r. o własności lokali określa opisowo: „grunt, podwórza, ogródki, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale, dachy, kominy oraz wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnej grupy właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, ogólne ustępy, wspólne łazienki, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp.”>>. ¹

Obciążanie ludzi współwłasnością budynków, w których nie mieszkają, to czynienie z nich właścicieli rzeczy, które nie służą im do niczego, nie mówiąc już o służeniu do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, do czego powołane są spółdzielnie mieszkaniowe.

III. Można domniemywać, że macki „tej grupy” głęboko skorumpowały wiele osób biorących udział w sprawowaniu władz publicznych. Negują one między innymi prawo do uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym „każdego, czyjego interesu prawnego ono dotyczy”, co jednoznacznie reguluje art. 28 Kpa. Ich „brak kompetencji” bardzo zaszkodził realizacji uwłaszczenia w spółdzielniach mieszkaniowych. Władze te nie wywiązały się z obowiązku ochrony spółdzielców na podstawie Art. 76 Konstytucji RP. Zaniepokojony tym stanem Trybunał Konstytucyjny uwypuklił ten obowiązek w uzasadnieniu wyroku 42/02 z 2005r.

IV. Osobnym problemem są bardzo negatywne skutki, które bardzo często odczuwają spółdzielcy na skutek **zwrotu pozwów przez sądy bez rozpatrzenia meritum sprawy o uchylenie uchwały spółdzielni mieszkaniowej**. Sądy dokonywały tych zwrotów na podstawie niewłaściwego zdaniem sądu podania wartości przedmiotu sporu przez powodów. Takie postępowanie sądów stoi w sprzeczności z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2004r., CZP 100/03, z której jednoznacznie wynika, że przy skardze o uchylenie uchwały spółdzielni mieszkaniowej wymagana jest tylko opłata w wysokości 80 zł – niezależnie od tego, czy jest to sprawa materialna, czy też niematerialna. Zamyka to dostęp do sądu i prawo do rzetelnego procesu – jest sprzeczne w tej mierze z art. 6 ust. 1 „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności”.

Stawia to spółdzielców przed wyborem bez wyjścia, czy podpisać notarialny akt uwłaszczający sprzeczny z prawem, czy też w ogóle zrezygnować z uwłaszczenia.

*Z wyrazami szacunku prezes Stowarzyszenia SŁOWiK
Teresa Pietrzak i inni niżej podpisani sygnatariusze*

¹ Komentarz , Ustawa o własności lokali, Roman Dzięczek Wyd. Lexis Nexis W-wa 2004r.