

**Sz. Pan**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich,**  
Aleja Solidarności 77, 00-090 Warszawa  
e-mail: [rzecznik@rpo.gov.pl](mailto:rzecznik@rpo.gov.pl)

## W N I O S E K

W trosce o zagrożone dobro członków spółdzielni mieszkaniowych w naszym mieście i w całym kraju występujemy tą drogą do Pana Rzecznika Praw Obywatelskich z **wnioskiem**, aby był Pan łaskaw zaniechać dyskwalifikowania szczególnie tych treści najnowszej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007.r. (Dz. U. Nr 125 z dnia 13.07.2007 r. , poz. 873), które zakładają sankcje karne dla zarządów spółdzielni mieszkaniowych za bojkotowanie złożonych do nich wniosków o nabycie odrębnej własności lokali.

## UZASADNIENIE

Wiadomości o powyższych przykrych dla nas zamierzeniach Pana Rzecznika dotarły do nas głównie z dwu następujących źródeł: artykuł w „Rzeczpospolitej” z dnia 20-VIII-b.r. pod tytułem „Rośnie fala skarg na ustawę umożliwiającą wykup lokali za grosze” oraz list Pana Rzecznika do Ministra Sprawiedliwości z dnia 13-VII-b.r. Informują te publikacje, że wyznaczony we wspomnianej ustawie 3-miesięczny termin dla zarządów spółdzielni mieszkaniowych na realizację wniosków uwłaszczeniowych uznaje Pan Rzecznik za zbyt krótki do tej realizacji i tym samym decyduje on również, zdaniem Pana, o niestosowności sankcji karnych za niewywiązanie się z tego terminu. To ustawowe wymaganie na pewno jednak nie wyniknęło z lekkomyślności ustawodawcy, jak to niektórzy publicyści szyderczo i niesprawiedliwie orzekli. Wyniknęło to najprawdopodobniej z takiej konieczności, że według wymagań Unii Europejskiej, od 1-go stycznia 2008 roku ma już nie być zerowego podatku VAT z tytułu nabycia odrębnej własności mieszkania. Choć nie ma dotychczas o tym podatku całkowicie pewnych danych, to jednak gdyby miało to być np. 22% wartości rynkowej mieszkania lub nawet jakiś jej mniejszy procent, byłby to więc wtedy znów uniemożliwiający przewłaszczenie dotkliwy haracz. Ustawodawcy chodziło zatem na pewno o to, żeby tym szczególnym przepisem możliwie maksymalnie uchronić spółdzielców od takiej utraty możliwości do uwłaszczenia.

Zasługuje z pewnością przedmiotowy przepis ustawy na usprawiedliwienie i przyjęcie go również dlatego, że w przypadku niewywiązania się z owego terminu wspomniane sankcje karne nie są wcale dla ogółu prezesów spółdzielni mieszkaniowych czymś aż tak bardzo nieuchronnym i przez to krzywdzącym, jak to niektórzy dziennikarze oraz Pan Rzecznik wspólnie oceniają. Z samej natury rzeczy jest bowiem aż nadto oczywiste, że jeśli tylko prezes danej spółdzielni zadziała naprawdę do maksimum możliwości w kierunku uwłaszczenia spółdzielców, a mimo to niektórzy z nich nie zmieszczą się w tym 3-miesięcznym terminie, to będzie to zupełnie usprawiedliwione i wówczas ani żaden sąd ani nawet ci spółdzielcy nie będą na pewno występować o sankcje karne dla takiego prezesa. Te sankcje odnoszą się zatem naprawdę tylko do takich prezesów, którzy złośliwie uchylają się od realizowania ustawy, a których z tego właśnie powodu nie ma przecież za co żałować. Natomiast gdy Pan Rzecznik już teraz zawczasu tak gorliwie występuje o powszechne uwolnienie ich z owej odpowiedzialności, to rezultat tego jest taki, że już teraz wiele zarządów spółdzielni drwi sobie z danego obowiązku i pod byle jakimi usprawiedliwieniami przekładają go możliwie jak najdalej. Lepiej więc, aby ów przepis o 3-miesięcznym terminie i związanych z nim sankcjach karnych nadal w ustawie pozostał i Pan Rzecznik zaniechał już jego podważania. Mimo wszystko może on bowiem ostatecznie przyczynić się w sumie do większej liczby uwłaszczeń, aniżeli gdyby go wcale nie było.

Uważamy, że wbrew innemu zarzutowi Pana Rzecznika nie ma też na pewno nic złego w tym, że na przykład w odniesieniu do uwłaszczeń niektórymi lokalami niemieszkalnymi ustawa również przewiduje sankcje karne za nierealizowanie tych uwłaszczeń, lecz wyjątkowo w takich przypadkach nie wyznacza już konkretnych na to terminów. Ponieważ nie są to dobra tak pierwszorzędnej rangi i konieczności życiowej jak mieszkania oraz w porównaniu z ilością lokali mieszkalnych jest tych niemieszkalnych na ogół bardzo mało, stąd też słusznie mogą mieć one nieco dłuższy i konkretnie nie określony termin przekształcenia ich statusu.

No, ale w jeszcze większym stopniu powodem naszego sprzeciwu i wprost rozpaczliwego zaskoczenia jest to, że – jak z listu Pana Rzecznika do Ministra Sprawiedliwości okazuje się – jest Pan przeciwny nie tylko wprowadzeniu do ustawy owego 3-miesięcznego terminu oraz sankcji karnych za niewywiązanie się z niego. Jest Pan w ogóle przeciwny wszelkim sankcjom karnym za jakiegokolwiek długotrwałe bojkotowanie wniosków o uwłaszczenie. Na usprawiedliwienie tego swojego poglądu twierdzi Pan Rzecznik, że wystarczającą obroną przed takim ignorowaniem praw spółdzielców jest ich występowanie na drogę cywilnoprawną w ramach artykułu 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie

zgadzamy się z tym twierdzeniem. Wszak skargi sądowe w tym trybie mogą pomóc jedynie niektórym pojedynczym osobom, które na to się zdecydują. Nie są natomiast w stanie zahamować na szerszą skalę istniejącego dotychczas sabotażu najgłówniejszych praw spółdzielców. Jest to niemożliwe głównie dlatego, że oskarżani w tym cywilnym trybie urzędnicy spółdzielni mieszkaniowych nie opłacają ze swojej kieszeni kosztów sądowych, w tym nawet także przegranych przez siebie spraw. Opłaca te koszty spółdzielnia, czyli w rzeczywistości wszyscy jej członkowie płacą za tego jednego swojego krzywdziciela, jakim jest na przykład prezes danej spółdzielni. Stąd raczej nikt z tych urzędników nie obawia się takich rozpraw sądowych. Istniejące bezprawie nadal ma się więc wtedy dobrze i nie ustaje. Zupełnie inny natomiast rezultat może być z istnienia sankcji karnych za cyniczne i uparte uchylanie się od uwłaszczania spółdzielców. Wprawdzie zasądzenie takich sankcji – jak poinformował o tym Pan Rzecznik w swoim liście do ministra – nie zapewnia skarżącemu automatycznie przekształcenia statusu jego mieszkania. Mimo to pośrednio jest jednak na pewno skuteczną do niego drogą – zarówno dla tego jednego, jak i dla innych, tą sprawą zainteresowanych spółdzielców. Wszystkich pozostałych odpowiedzialnych, jak i tego jednego ukaranego, tak bowiem na pewno te sankcje po ich konsekwentnym pierwszym zastosowaniu odstraszą od dalszego łamania prawa, że siłą rzeczy musi wówczas ów proceder ustąpić na rzecz słusznych praw spółdzielców.

Tak więc, naszym zdaniem, bez tego drugiego, karnego trybu egzekwowania głównych praw członków spółdzielni mieszkaniowych przełamanie w szerszej skali bojkotu tych praw jest zupełnie niemożliwe. Jeśli więc w swojej krytyce przedmiotowej ustawy powołał się Pan Rzecznik między innymi na konstytucyjną dopuszczalność ograniczania wolności tylko w przypadku niezłomnej konieczności, gdy na dany problem nie ma już innego sposobu, to w opisanym tutaj problemie występuje taka właśnie konieczność. Toteż odsyłanie tego problemu nie po trzech czy nawet więcej miesiącach, lecz według pomysłów Pana Rzecznika w ogóle wyłącznie do czegoś na szerszą skalę tak mało skutecznego jak cywilny tryb rozpraw – byłoby oczywiście radosnym darem błogiej bezkarności dla tych sabotujących główne wytyczne ustawy spółdzielczej. Za to dla nas, niżej podpisanych, oraz wszystkich w Polsce kandydujących do uwłaszczania spółdzielców mieszkaniowych, o ile zdołałby Pan Rzecznik doprowadzić przez jakieś dalsze czynniki do uznania owej bezkarności – byłoby to po prostu wielką katastrofą. Wszak już taką bezkarność przez wiele lat dotychczas przerabialiśmy i widać, jakie są tego fatalne skutki, więc po co nam ciągnąć to dalej?

**Apelujemy** zatem do Pana Rzecznika Praw Obywatelskich, aby mimo dość licznych ponoć skarg na przedmiotową ustawę od niektórych zbałamuconych spółdzielców, i chyba również od tak zwanej Krajowej Rady Spółdzielczej, postanowił jednak Pan Rzecznik odstąpić już od popierania owych niesłusznych, naszym zdaniem, skarg i tym samym od podważania najkorzystniejszych dla spółdzielców treści najnowszej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Będziemy bardzo wdzięczni Panu Rzecznikowi za takie uwzględnienie naszego powyższego wniosku i przedstawionych w nim argumentów.

Opracowała Jadwiga Nowicka członek Stowarzyszenia SŁOWiK

Z wyrazami szacunku

Teresa Pietrzak prezes Stowarzyszenia SŁOWiK oraz inni niżej podpisani sygnatariusze

#### Lista sygnatariuszy WNIOSKU do Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 11.09.2007r.

L.p. !	Nazwisko i imię	! Adres, tel.	! Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej
1.	Nowacki Adam	! 84-200 Wejherowo, Os. Kaszubskie 23/63	! Wejherowska Sp-nia Mieszk.
2.	Maszota Konstantyn	! 84-240 Reda, ul. Buczka 27/7	! Wejherowska Sp-nia Mieszk.
3.	Romańska Jadwiga	! 81-063 Gdynia, ul. Młyńska 25/19	! Sp-nia Mieszk. „Bałtyk”
4.	Szymula Zofia	! 81-178 Gdynia, ul. Krawiecka 30K/19	! Robotn. Sp. M. Komuny Paryskiej
5.	Rewoliński Feliks	! 81- 470 Gdynia, ul. Powst. Wielkopolsk. 127/12	! Robotn. Sp. M. Komuny Paryskiej
6.	Mąka Zdzisław	! 81- 470 Gdynia, ul. Pows. Wielkopolsk. 123/15	! Robotn. Sp. M. Komuny Paryskiej
7.	Stromska Regina	! 84-230 Rumia, ul. Torowa 3/53	! Wejherowska Sp-nia Mieszkaniowa
8.	Zakrzewska Kinga	! 80-462 Gdańsk, ul. Burzyńskiego 12 K/4	! Sp-nia Mieszkaniowa „ROZSTAJE”