

Opinia prawna
W sprawie wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich
dołączonego do sprawy - sygn. akt K/01

Pierwszy zarzut dotyczy stwierdzenia niezgodności art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27) z art. 32 w związku z art. 2 Konstytucji RP.

Jest to zarzut, którego nie podniesiono we wniosku grupy Posłów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy:

„Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według liczby lokali, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali”.

Rozpatrując ten przepis na tle innych przepisów, określających obowiązki członków spółdzielni (art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Wnioskodawca zauważa, że zasadą prawną jest uczestniczenie przez osoby mieszkające w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nie tylko w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, lecz także w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych (i to niezależnie od przysługującego im prawa oraz od członkostwa w spółdzielni).

W wypadku podjęcia uchwały na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy zastosowanie znajdzie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, co oznacza istotne ograniczenie obowiązków tych właścicieli, w postaci wyłączenia ich uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu.

Ponieważ osoby te nadal będą korzystały z infrastruktury osiedla, a brak będzie podstaw do domagania się od nich partycypacji w wydatkach na jej

utrzymanie, w praktyce przypadające na nich wydatki zostaną pokryte przez innych członków spółdzielni mieszkaniowej oraz innych właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

Z powyższych względów należy przychylić się do stanowiska RPO, że art. 25 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych narusza zasadę równości wobec prawa, wyrażoną w art. 32 Konstytucji RP i zasadę sprawiedliwości społecznej, zawartą w art. 2 konstytucji.

Drugi zarzut dotyczy rozwiązania , zawartego w art. 25 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zdaniem Wnioskodawcy narusza art. 32 i art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Podobny zarzut podniesiono we wniosku poselskim, z tym, że ograniczono go do niezgodności z art. 32 konstytucji, a więc z zasadą równości.

Chodzi o rozwiązanie, w myśl którego większość będących członkami spółdzielni właścicieli lokali w budynku może podjąć uchwałę o utworzeniu nowej spółdzielni, co pozbawia pozostałych członków spółdzielni, nie będących właścicielami, w tym nawet tych, którzy mieszkają w danym budynku.

Jak słusznie zauważył Wnioskodawca, rozwiązanie to godzi w dobrowolny charakter zrzeszenia, jakim jest spółdzielnia, pozbawiając istotną część członków spółdzielni nie będących właścicielami lokali i mieszkających w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości prawa decydowania o przynależności do danego zrzeszenia. Ponadto, jak słusznie podniesiono, zarówno lokatorskie, jak i własnościowe prawo do lokalu jest prawem, które może istnieć wyłącznie w ramach spółdzielni mieszkaniowej. Dlatego też jeśli członek spółdzielni chce zachować przysługujące mu dotychczas prawo spółdzielcze – musi przystąpić do nowej spółdzielni, mimo, że nie miał wpływu na jej powstanie i wewnętrzną strukturę.

Powyższe rozwiązanie godzi w wyrażoną w art. 58 ust. 1 Konstytucji RP zasadę wolności zrzeszania się, która wyłącza istnienie jakiegokolwiek formy przymusu zarówno co do założenia spółdzielni, jak też co do przystąpienia do niej i wystąpienia z niej.

Do takich ograniczeń wolności zrzeszania się brak jest również podstaw w świetle art. 31 ust. 3 konstytucji, który dopuszcza możliwość ustanawiania ograniczeń w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, ale tylko wówczas gdy jest

to konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób. Ponadto ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Jak podniesiono we wniosku grupy Posłów, co zostało zaopiniowane przeze mnie pozytywnie, również we wniosku RPO słusznie podnosi się, że art. 25 ust. 2 ustawy o spółdzielniach narusza także zasadę równości wobec prawa (art. 32 konstytucji).

Rozwiązanie narusza zasadę korporacyjnego charakteru spółdzielni, oznaczającego m.in. równe prawo głosów wszystkich członków spółdzielni w walnym zgromadzeniu, bez względu na liczbę posiadanych udziałów (art. 36 par. 3 Prawa spółdzielczego). Zdaniem Rzecznika, „skoro już ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie wyjątkowego rozwiązania (które to rozwiązanie samo budzi liczne wątpliwości prawne) polegającego na stworzeniu możliwości utworzenia nowej spółdzielni mieszkaniowej na bazie składników majątkowych w postaci budynku lub zespołu budynków położonych w obrębie danej nieruchomości, to decyzja w tym zakresie powinna być podejmowana przez wszystkich członków dotychczasowej spółdzielni posiadających lokale w tym budynku (zespole budynków)”. Jak następnie wskazano we wniosku, cechami relewantnymi są bowiem: status członka i posiadanie lokalu w budynku położonym w danej nieruchomości i brak jest podstaw do wprowadzenia odstępstw od równego traktowania osób charakteryzujących się tymi cechami.

Ostatni podniesiony we wniosku zarzut dotyczy niezgodności art. 47 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Zarzut ten został również podniesiony we wniosku grupy Posłów.

Rzecznik podnosi, że art. 47 ustawy w sposób bezpośredni wkracza w sferę konstytucyjnie chronionego prawa własności, wyłączając swobodę rozporządzania przez spółdzielnię przedmiotem jej prawa własności i przynosząc spółdzielni wyłącznie straty, gdyż pracownia musi być sprzedana za cenę niższą od jej wartości rynkowej.

Ocena przyjętego rozwiązania w świetle art. 32 ust. 3 konstytucji prowadzi do wniosku, że o ile w przypadku uregulowanym w art. 39 ust. 3 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych przyznanie roszczenia najemcom jest usprawiedliwione tym, że ponieśli oni pełne koszty budowy zajmowanych lokali, o tyle brak jest takiej podstawy w stosunku do osób, o których mowa w art. 47 tej ustawy.

Podobne stanowisko zajęłam ustosunkowując się do wniosku grupy Posłów.

Opracowała : Zofia Monkiewicz