

Rozpatrzenie spraw oraz wystąpienia generalne dot. spółdzielni mieszkaniowych w VII kadencji

1. Rozpatrzenie spraw

Efekty	Sposób rozpatrzenia sprawy		Liczba	%
1	2		3	4
Podjęto do prowadzenia	1	Razem	175	36,9
	2	podjęto do prowadzenia	146	30,8
	3	sprawy związane z wystąpieniami o charakterze generalnym	29	6,1
Udzielono wyjaśnień, wskazano wnioskodawcy przysługujące środki działania	4	Razem	246	51,9
	5	udzielono wyjaśnień, wskazano wnioskodawcy przysługujące środki działania	246	51,9
Inne	6	Razem	53	11,2
	7	przekazano wniosek wg. właściwości	4	0,9
	8	zwrócono się do wnioskodawcy o uzupełnienie wniosku	10	2,1
	9	nie podjęto	39	8,2
Razem			474	100

* Rozpatrzono więcej spraw niż wpłynęło, ponieważ w sposobie rozpatrzenia podajemy działania jakie RPO podejmował w sprawie, a w niektórych sprawach podejmowano więcej działań (np. podjęto do badania, a następnie skierowano wystąpienie generalne).

2. Wystąpienia generalne

LP	Opis
1.	<p>IV.612.6.2015 z 02.11.2015 r. - zgłoszenie udziału RPO w postępowaniu przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy toczącym się z wniosku spółdzielni mieszkaniowej o wpis do rejestru zmiany danych poprzez wykreślenie dotychczasowych członków Zarządu i Rady Nadzorczej spółdzielni i wpisanie nowego składu organów.</p> <p>Odp. z 04.08.2016 r. - postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2016 r., Sąd zgodnie z wnioskiem Rzecznika oddalił apelację wnioskodawcy o wpisanie zmiany danych</p>

	<p>podmiotu do rejestru przedsiębiorców poprzez wykreślenie wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni i wpisanie nowego składu osobowego obu tych organów.</p>
2.	<p>IV.7211.338.2015 z 21.12.2015 r. - wystąpienie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ograniczenia obrotu lokalami spółdzielczymi w sytuacji braku tytułu prawnego spółdzielni do gruntu.</p> <p>Odp. z 18.01.2016 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa (18.01.2016 r.) wskazał, że obecnie spółdzielnie mieszkaniowe mogą regulować stany prawne gruntów w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Propozycje legislacyjne zmierzające do rozwiązania problemu poruszonego w wystąpieniu Rzecznika powinny uwzględniać fakt, że ustawodawca w przeszłości podejmował już próby wprowadzenia dla spółdzielni preferencyjnych przepisów, przewidujących m.in. szczególny tryb zasiedzenia nieruchomości. Rozwiązania te były jednak kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, który wskazywał, że wprowadzanie nowych regulacji ułatwiających spółdzielniom nabywanie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego byłoby premiowaniem tych spółdzielni mieszkaniowych, które mimo tworzenia im w drodze ustawowej przez całe lata dogodnych warunków uzyskania tytułu prawnego do gruntów, nie skorzystały z nich.</p>
3.	<p>IV.7210.15.2016 z 31.05.2016 r. - przystąpienie do postępowania przed TK w sprawie pytania prawnego dotyczącego ustanowienia i przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu (sygn. akt P 7/16) (IV.7210.15.2016 z 31 maja 2016 r.)</p> <p>Odp. z 14.03.2018 r. - stanowisko uwzględnione (wyrok z 14 marca 2018 r., sygn. akt P 7/16).</p>
4.	<p>IV.7210.8.2017 z 06.03.2017 r. - wystąpienie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i prawie spółdzielczym.</p> <p>Odp. z 07.04.2017 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w piśmie z 7 kwietnia 2017 r. poinformował, że Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia "Narodowego Programu Mieszkaniowego" (dalej NPM). W ramach działań przewidzianych w NPM znajdują się m.in. inicjatywy legislacyjne, mające na celu przeciwdziałanie nieprawidłowościom oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Jedną z ww. inicjatyw jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, opracowany przez resort infrastruktury i budownictwa, w którym przewidziane zostały, poza obszarami wskazanymi przez Trybunał Konstytucyjny, m.in. zmiany dotyczące lustracji spółdzielni mieszkaniowych oraz uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa.</p>
5.	<p>IV.7211.338.2015 z 05.07.2017 r. - wystąpienie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie ograniczenia obrotu lokalami spółdzielczymi w sytuacji braku tytułu prawnego spółdzielni do gruntu.</p> <p>Odp. z 08.08.2017 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w piśmie z 8 sierpnia 2017 r. wyjaśnił, że ze względu na różnorodność sytuacji określanych zbiorczo jako "nieuregulowanie stanu prawnego gruntu" oraz wielorakość potencjalnych przyczyn zaistnienia tego</p>

	<p>stanu w poszczególnych przypadkach wątpliwości budzi możliwość całościowego uporządkowania w formie ustawy naprawczej problemu "nieuregulowania stanu prawnego gruntów". Ponadto, interwencja legislacyjna w odniesieniu do niektórych kategorii gruntów może być nieuzasadniona albo wręcz niezgodna z Konstytucją, jeżeli ingeruje w konstytucyjnie gwarantowane prawo własności oraz prawo własności jednostek samorządu terytorialnego. W ocenie resortu infrastruktury nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla podjęcia interwencji legislacyjnej potrzeba rozwiązania jednostkowych problemów podmiotów podlegających prawu, w szczególności gdy problem zaistniał na skutek czynności prawnych podejmowanych w ramach swobody umów.</p>
6.	<p>IV.7210.58.2017 z 13.10.2017 r. - wystąpienie do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu postępowania cywilnego oraz Prawa spółdzielczego.</p> <p>Odp. z 23.11.2017 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w piśmie z 23 listopada 2017 r. zgodził się, że pewne rozwiązania przyjęte ostatecznie w ustawie o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu postępowania cywilnego oraz Prawa spółdzielczego mogą budzić wątpliwości interpretacyjne. Dlatego też w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w ostatnim czasie trwały intensywne prace nad analizą przepisów tej ustawy. Opracowana kompleksowa analiza przepisów ustawy zmieniającej została umieszczona na stronie internetowej resortu. Sekretarz Stanu wyraził przekonanie, iż przyczyni się ona do lepszego zrozumienia wprowadzonych zmian, a w konsekwencji do rzeczywistego usprawnienia funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.</p>
7.	<p>IV.7212.1.2018 z 12.03.2018 r. - wystąpienie do Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie potrzeby ustawowego uporządkowania sfery spółdzielczości.</p> <p>Odp. z 17.04.2018 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju w piśmie z 17 kwietnia 2018 r. poinformował, że 9 września 2017 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. W ramach rozwiązań przewidzianych w tej noweli znajdują się także przepisy odnoszące się do walnego zgromadzenia. Mają one na celu zapewnienie członkom spółdzielni mieszkaniowej możliwości uczestniczenia w obradach tego organu poprzez pełnomocnika. Zakłada się, że rozwiązanie przyjęte w noweli w powyższym zakresie przyczyni się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia. Sekretarz Stanu zwrócił uwagę, że problem funkcjonowania zebrań przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych jest przedmiotem głębokiej analizy, zaś przedstawione problemy z nim związane stanowią istotny głos w dyskusji.</p>
8.	<p>IV.7211.54.2018 z 05.04.2018 r. - wystąpienie do Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie skutków nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Odp. z 07.05.2018 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju w piśmie z 7 maja 2018 r. wskazał, że w dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia "Narodowego Programu Mieszkaniowego" (dalej: NPM). W ramach działań przewidzianych w NPM znajdują się m.in. inicjatywy legislacyjne, mające na celu przeciwdziałanie nieprawidłowościom</p>

	<p>oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto zapewnił, że w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu prac legislacyjnych w obszarze zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, zagadnienie przedstawione w wystąpieniu Rzecznika będzie przedmiotem zmian zaproponowanych w projekcie.</p>
9.	<p>IV.7211.8.2018 z 23.08.2018 r. - wystąpienie do Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie skutków nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odp. z 21.09.2018 r. - sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju w piśmie z 21 września 2018 r. poinformowała, że obecnie w Ministerstwie prowadzone są analizy nad zakresem zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Propozycje przedstawione w piśmie Rzecznika będą również przedmiotem dyskusji nad kierunkiem tych zmian.</p>
10.	<p>IV.7210.58.2017 z 04.03.2019 r. - wniosek do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odp. z 10.06.2020 r. - wniosek uwzględniony (wyrok z 10 czerwca 2020 r., sygn. akt K 3/19). W ocenie Trybunału Konstytucyjnego analiza, art. 4 ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych cechuje niespójność wielopłaszczyznowa, która uwydatnia nieprzystawalność wybranej przez ustawodawcę reguły przejściowej do wielu sytuacji prawnych ukształtowanych na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów. Zamiast doprowadzić do uporządkowania stanu prawnego z uwzględnieniem wniosków płynących z wcześniejszego orzecznictwa TK, w tym przede wszystkim z wyroku o sygn. K 60/13, ustawodawca ustanowił regulację niejasną i w istocie niedookreśloną. Regulacja ta nie jest w stanie doprowadzić do zamierzonych, deklarowanych przez ustawodawcę skutków.</p>
11.	<p>IV.612.4.2019 z 09.03.2020 r. - wystąpienie do Minister Rozwoju w sprawie wątpliwości związanej z nabywaniem członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Odp. z 10.04.2020 r. - podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju pismem z dnia 10 kwietnia 2020 r. poinformował Rzecznika, że zdaniem Ministerstwa jeżeli małżonek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu wspólnie z nim służy odrębna własność lokalu, nie nabył członkostwa z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może zostać członkiem spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej. W przypadku małżonków, którym wspólnie przysługuje prawo odrębnej własności automatyzm członkostwa nie wynika z obecnej treści art. 3 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie Podsekretarz Stanu poinformował, że Ministerstwie Rozwoju trwają prace nad zakresem zmian jakie należy wprowadzić do ww. ustawy aby usprawnić funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, a zarazem wzmocnić pozycję członków.</p>
12.	<p>IV.7212.3.2020 z 22.04.2020 r. - wystąpienie do Minister Rozwoju w sprawie zmian w prawie spółdzielczym. Odp. z 02.06.2020 r. - podsekretarz Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości w piśmie z 2 czerwca 2020 r. zapewniła, że przedstawione przez Rzecznika uwagi i wątpliwości dotyczące wprowadzonych rozwiązań zostaną poddane gruntownej analizie w ramach prac nad zmianami do ustawy o spółdzielniach</p>

	mieszkaniowych.
13.	<p>IV.7212.3.2020 z 07.09.2020 r. - wystąpienie do Minister Rozwoju w sprawie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.</p> <p>Odp. z 04.10.2020 r. - podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju w piśmie z 4 października 2020 r. zgodził się, że, z uwagi na przedłużający się stan epidemii i związaną z tym niemożność przeprowadzenia walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest możliwe podejmowanie uchwał w sprawach zastrzeżonych do właściwości walnego zgromadzenia, istotnych dla sprawnego funkcjonowania spółdzielni. Aktualnie podejmowane są działania mające na celu rozwiązanie tego problemu na poziomie ustawy.</p>
14.	<p>IV.510.20.2020 z 14.10.2020 r. - wystąpienie do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie potrzeby przeprowadzenia prac legislacyjnych w celu uregulowania sytuacji obywateli zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Odp. z 22.10.2020 r. - podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii w piśmie z 22 października 2020 r. poinformowała, że obecnie w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii opracowywany jest projekt nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.), który zawiera także regulacje dostosowujące przepisy u.s.m. do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, o którym mowa w wystąpieniu Rzecznika. Projekt ten przewiduje, że osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, członkostwo zostanie przyznane z mocy prawa. Powyższe związane jest z tym, iż posiadają one interes prawny do bycia członkami, albowiem nieruchomościami tymi zarządzają spółdzielnie. W stosunku do pozostałych osób, które utraciły członkostwo przewiduje się, iż przysługiwać im będzie roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoby te, chcąc zostać członkami winny złożyć deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności.</p>
15.	<p>IV.510.20.2020 z 06.11.2020 r. - zgłoszenie udziału w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w sprawie z powództwa przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej.</p>
16.	<p>IV.7212.3.2020 z 25.02.2021 r. - wystąpienie do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w czasie pandemii.</p>