

# Bałagan w spółdzielniach przez niejasne przepisy

NIERUCHOMOŚCI | Spółdzielniom mieszkaniowym coraz trudniej funkcjonować. Winne są niejasne przepisy i rozbieżne wyroki. Potrzebne są nowe uregulowania

RENATA KRUPA-DĄBROWSKA

Przez dziewięć ostatnich lat ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniała się 18 razy. Zajmował się nią również Trybunał Konstytucyjny.

- To zlepek niejasnych przepisów, których często nie da się stosować. Wielokrotnie zwracał na to uwagę rzecznik praw obywatelskich - mówi Kamila Dolowska z Biura RPO.

## Co z zebraniem

- Chaos pogłębiają sprzeczne ze sobą wyroki sądów - dodaje Grzegorz Abramek, ekspert Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. - Choćby to zamieszanie z zebraniem przedstawicieli (uczestniczą w nich reprezentanci członków). Teoretycznie nie powinno ich być od kilku lat, czyli od czasu, kiedy jedna z nowel zastąpiła je walnymi zgromadzeniami w częściach (biorą w nich udział wszyscy spółdzielcy).

W wielu spółdzielniach ciągle przepisy są bowiem niejasne, a przez to różnie interpretowane. Siłą rzeczy pojawiły się spory, czy uchwały zebrań są ważne czy nie. Wyroki sądowe w tej sprawie są różne. Wreszcie na początku roku zapadł

wyrok Sądu Najwyższego, który potwierdził ważność tych uchwał.

Problemy mają także spółdzielnie, które zastąpiły zebrania przedstawicieli walnymi zgromadzeniami w częściach. Nie wiadomo bowiem, czy uchwała jest ważna, gdy nie została przegłosowana przez jedną z części walnego. I w tym wypadku sądy różnie rozstrzygają.

- Wyraźnie widać więc, że sądy nie są w stanie rozwiązywać problemów, których przysparza spółdzielniom kiepska legislacja - mówi Grzegorz Abramek.

## Niekonstytucyjny wykup

O tym, że spółdzielnie stoją pod ścianą, świadczy to, co stało się z tanim wykupem mieszkań. TK uznał przepisy w tej sprawie za niekonstytucyjne, a Sejm uchwalił nowe, które są prawie takie same. Przy okazji popełnił kilka nowych błędów. Mianowicie osoby niebędące członkami, które chcą wykupić mieszkanie własnościowe, nie muszą spłacać długu czynszowego, a członkowie - tak. Tymczasem przed tą nowelizacją przepisy były takie same dla jednej i drugiej grupy. Nie było co liczyć na uwłaszczenie bez uregulowania zaległości w opłatach.

OPINIA

Krzysztof  
Pietrzykowski

wykładowca  
Uniwersytetu  
Warszawskiego



BARBARA GUZ

Przepisy powinny być tak sformułowane, by były jasne zarówno dla władz, jak i członków spółdzielni. I co jest niezwykle ważne bez problemów dawały się stosować w praktyce. Tymczasem w wypad-

Prawnicy i spółdzielnie oraz politycy uważają, że pilnie potrzebne są nowe, spójne ze sobą przepisy.

Jaromir Gazy z Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców widzi problem gdzie indziej.

- Przepisy - przynajmniej - nie są najlepsze, ale i nie są aż tak złe, jak się mówi. Po prostu się ich nie stosuje.

## Upolitycznienie ustawy

Sejm chciał powołać nawet specjalną komisję, która zajęłaby się reformą spółdzielczości. Pomysł spalił jednak na panewce. Następnie w grudniu 2009 r. została powołana podkomisja,

DLA „RZ”

ku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dawna tak nie jest. Winne tej sytuacji są wielokrotne jej nowelizacje, które doprowadziły do tego, że jest nieczytelna. Dlaczego tak się stało? Przede wszystkim na skutek przygotowywania większości zmian do niej na kolanie i przez osoby, których wiedza na temat zasad funkcjonowania spółdzielni jest nie wielka. Nadszedł czas na nową ustawę. Nikt jednak nie ma pomysłu jak ma ona wyglądać.

do której trafiły cztery projekty zmian do tej ustawy przygotowane przez Senat i grupy posłów z PO i PiS. Odbyły się tylko dwa posiedzenia podkomisji tylko w celu powołania i odwołania kolejnych jej przewodniczących.

- Problemy spółdzielni zostały już tak upolitycznione, że jedynym, co można zrobić, to przygotować projekt obywatelski, za którym nie stałaby żadna partia - uważa poseł Wiesław Szczepański (Lewica).

- Nawet jednak, gdy powstanie nowa ustawa, to nie ma gwarancji, że znowu Sejm jej nie popsuje - mówi Grzegorz Abramek. ■

@masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

r.krupa@rp.pl