

Interpelacja nr 2139 do ministra transportu i budownictwa w sprawie spłat kredytów mieszkaniowych dla mieszkań o spółdzielczym prawie lokatorskim

Szanowny Panie Ministrze! W związku ze skargą obywatelską nadesłaną na adres mojego Biura Poselskiego, zwracam się z prośbą o skontrolowanie prawidłowości postępowań toczących się przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce Wydział Cywilny oraz prowadzonych przez tamtejszą prokuraturę Rejonową w sprawie pobierania od lokatorów sum z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Centrum" w Ostrołęce oraz prawdopodobnego fałszowania związanych z tą sprawą dokumentów. Obecnie w tej sprawie przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce toczy się postępowania z powództwa Marii Giers (sygn. akt I C 172/05), jednak członkowie pozwanej spółdzielni "Centrum", popierający zarzuty powódki, mają uzasadnione obawy co do rzetelnego i bezstronnego procesu. Zwracają uwagę na personalne powiązania przedstawicieli lokalnego samorządu władz spółdzielni, organów wymiaru sprawiedliwości oraz dziennikarzy*).

W czerwcu 1992 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Centrum" w Ostrołęce przejęła notarialnie kredyt od Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którą to umowę na rzeczony kredyt podpisano w 1989 r. Bloki przy ul. Grota Roweckiego 2, 4 i 6 - jako jedna inwestycja budowlana - zostały przekazane do zasiedlenia w latach 1990-91, czyli jeszcze przed przekazaniem kredytu. Część mieszkańców bloku nr 2 została zwolniona z opłat normatywu i mogła na preferencyjnych zasadach otrzymać własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia nie potrafi podać, ile kredytu ciąży na poszczególnych lokalach. Ze stanowiska spółdzielni wynika, że brak jest dokumentów rozliczających inwestycję. Spółdzielnia, na niekorzyść lokatorów, zmieniła zasady spłaty kredytu, zgodę na zmianę zasad uzyskując poprzez zbieranie podpisów od osób nieuprawnionych (dzieci, wnuki itp.) oraz wprowadzając mieszkańców w błąd co do treści pisma, pod którym się podpisują. Spółdzielnia nie umie udzielić informacji żadnemu z mieszkańców na temat wysokości jego wkładu początkowego oraz wysokości spłaconego kredytu od 1990 r. do 2005 r. Zaznaczam, że są to dokumenty jawne i członkowie mają prawo uzyskać wiedzę w zakresie rozliczenia inwestycji, w której znajdują się ich lokale.

Proszę o przedstawienie stanowiska Rządu w zakresie spłaty kredytów mieszkaniowych dotyczących spółdzielczych mieszkań lokatorskich, które zaciągnięto na preferencyjnych warunkach, po czym warunki te uległy zmianie na komercyjne. Zmiana zasad odbyła się bez udziału i akceptacji kredytobiorców, a jednostronnie obciąża ich skutkami tych zmian, powodując, że kredyt z warunków preferencyjnych stał się kredytem komercyjnym.

Podstawowym rozwiązaniem związanym z budownictwem spółdzielczym do 1989 r. było uwolnienie cen oraz ustanowienie rynkowej stopy oprocentowania kredytów budowlanych. Przyjmując ustawę o uporządkowaniu stosunków kredytowych z 28 grudnia 1989 r. (Dz.U. 1989 r. Nr 74, poz. 440), wprowadzono jednolity system spłat i zlikwidowano preferencje. W 1990 r. stopa kredytu mieszkaniowego była wysoka (115%) w stosunku do możliwości spłaty. Uwolnienie stóp procentowych spowodowało w pierwszym okresie regres w rozwoju wszystkich form budownictwa mieszkaniowego i kłopoty w spłacie zaciągniętych wcześniej kredytów. Zobowiązania spółdzielni mieszkaniowych rosły. W związku z tak powstałą pułapką kredytową lokatorzy muszą pokrywać koszty budowy mieszkań niejednokrotnie w wysokości znacznie przekraczającej całkowity koszt ich budowy.

Czy Rząd zamierza podjąć działania - i jakiego typu - w zakresie uregulowania spłat tych kredytów?

Z poważaniem poseł Lidia Staroń

Olsztyn, dnia 20 marca 2006 r.

Odpowiedź sekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości - z upoważnienia ministra - na interpelację nr 2139 w sprawie spłat kredytów mieszkaniowych dla mieszkań o spółdzielczym prawie lokatorskim

Szanowny Panie Marszałku! Odpowiadając na interpelację Pani Poseł Lidii Staroń w sprawie spłat kredytów mieszkaniowych dla mieszkań o spółdzielczym prawie lokatorskim oraz prawidłowości postępowań toczących się przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce oraz prowadzonych przez Prokuraturę Rejonową w Ostrołęce w sprawie pobierania od lokatorów sum z tytułu spłaty kredytu, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

W Prokuraturze Rejonowej w Ostrołęce pod sygn. 1 Ds. 140/06 prowadzono postępowanie karne - dotyczące kwestii wskazanej w interpelacji - przeciwko Marii i Januszowi Giers, podejrzanym o czyny z art. 270 § 1 Kodeksu karnego, polegające na fałszowaniu dokumentów na szkodę Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum". Postępowanie to zostało zakończone skierowaniem w dniu 24 lutego 2006 r. aktu oskarżenia do Sądu Rejonowego Wydział VII Grodzki w Ostrołęce - do chwili obecnej sprawa nie została zakończona wyrokiem sądowym.

Ponadto w ramach tego postępowania wyłączono i przekazano według właściwości do Sądu Rejonowego w Ostrołęce, Wydział III Rodzinny i Nieletnich, materiały dotyczące syna wymienionych - nieletniego Artura Giersa, w zakresie sfałszowania podpisu na dokumencie (oświadczeniu Marii Giers - członka Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum" - z dnia 8 marca 1996 r. o wyrażeniu zgody na zmianę zasad spłaty kredytu mieszkaniowego).

W Sądzie Rejonowym w Ostrołęce, Wydział Cywilny, prowadzone jest jedno postępowanie dotyczące kwestii podniesionej w interpelacji, tj. o ustalenie wysokości zadłużenia z tytułu spółdzielczego kredytu mieszkaniowego. Jest to sprawa z powództwa Marii Giers przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum" w Ostrołęce, zarejestrowana pod sygn. akt I C 172/05. Pozew w tej sprawie wpłynął do sądu w dniu 15 lipca 2005 r. Po uzupełnieniu jego braków formalnych wyznaczono 2 terminy rozpraw: pierwszy na dzień 25 października 2005 r., a drugi na dzień 6 grudnia 2005 r. Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2006 r. Sąd Rejonowy w Ostrołęce odrzucił pozew z uwagi na powagę rzeczy osądzonej, uznając, że żądanie powódki zostało już prawomocnie osądzone w postępowaniu prowadzonym w Wydziale Grodzkim Sądu Rejonowego w Ostrołęce pod sygn. akt VII Nc 196/04. W wyniku złożonego przez pełnomocnika powódki zażalenia, postanowieniem z dnia 16 lutego 2006 r., Sąd Okręgowy w Ostrołęce uchylił zaskarżone postanowienie, wykluczając zarzut powagi rzeczy osądzonej. Sprawa ta będzie zatem przedmiotem merytorycznego rozpoznania.

W Wydziale Grodzkim Sądu Rejonowego w Ostrołęce toczy się natomiast 9 spraw z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum" w Ostrołęce o zapłatę normatywów, a około 100 spraw zostało już zakończonych.

Pragnę podkreślić, że wyrażana przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum" w Ostrołęce obawa o rzetelność i bezstronność procesu jest nieuzasadniona. Przepisy art. 48 i 49 Kodeksu postępowania cywilnego przewidują instytucję wyłączenia sędziego od rozpoznania konkretnej sprawy. W przypadku zatem zaistnienia określonych w nich przesłanek strony postępowania sądowego mogą składać wnioski o wyłączenie konkretnego sędziego od rozpoznania danej sprawy.

Należy również podkreślić, że przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zobowiązują członków spółdzielni do uczestniczenia we wszystkich wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, według zasad określonych stosownymi uchwałami danej spółdzielni (art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Postępowanie wewnątrzspółdzielcze określa więc zasady udziału każdego członka spółdzielni w partycypowaniu w kosztach funkcjonowania spółdzielni. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat związanych z funkcjonowaniem spółdzielni, którymi zostali obciążeni, bezpośrednio na drodze sądowej - art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z treści interpelacji wynika, że członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej "Centrum" w Ostrołęce nie kwestionowali nałożonych na nich wysokości kosztów funkcjonowania spółdzielni w sposób prawem przewidziany. Tym samym decyzje co do wysokości opłat obciążających członków tej spółdzielni nie były przedmiotem oceny sądu. Nie jest więc możliwe ustosunkowanie się do zarzutu, że zasady spłaty kredytu zostały zmienione na niekorzyść niektórych tylko członków tej spółdzielni. Każda zmiana wysokości tych opłat może nastąpić bowiem tylko w drodze przewidzianej prawem, a więc poprzez podjęcie stosownych uchwał bądź zaskarżenia uchwał już obowiązujących w tym zakresie.

Z uszanowaniem sekretarz stanu Andrzej Kryże

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2006 r.