

Problemy ze spółdzielnią mieszkaniową



Marzeniem chyba każdego Polaka jest „mieszkanko ciasne, ale własne”. Może je zapewnić członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Czasem jednak - jak to w życiu bywa - powstają spory, zadłużenie w opłacie czynszu, a nawet groźba utraty mieszkania. Co w takiej sytuacji można zrobić?

Spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną, mającą korporacyjno-fundacyjny charakter. Jej cele, zasady i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych, będących jej członkami, statusu konsumenta. Dlatego nawet nasze dobrowolne przystąpienie do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych.

Andrzej (54) wszedł w spór ze swą spółdzielnią mieszkaniową, dotyczący warunków umowy. Czy może poprosić o pomoc Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK)?

Tak, UOKiK może podejmować działania wynikające z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa jest uznawana za przedsiębiorcę w rozumieniu art. 4 pkt 1 lit. a) ustawy, gdyż prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Potwierdza to np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lutego 2007 r., sygn. VI Aca 954/06, wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 29 września 2005 r., sygn. XVII Amc 68/04, czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 maja 2007 r., sygn. VI Aca 1359/06. Zgodnie z tym orzecnictwem istnieje możliwość dokonywania oceny umów zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową z jej członkami z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym art. 384–3853 Kodeksu cywilnego.

Andrzej może więc wystąpić do Rzecznika konsumentów albo Prezesa UOKiK, ale ten ostatni nie ma kompetencji, aby zajmować się indywidualnymi sprawami konsumentów. Podejmuje on działania jedynie wtedy, gdy zostaje naruszony interes publiczny, czyli zbiorowe prawa konsumentów. Dzieje się tak na przykład w sytuacji stosowania przez spółdzielnie mieszkaniowe we wzorach ich umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Krystyna (39) ma wątpliwości, czy w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) posiada status konsumenta podobnie, jak to się dzieje w przypadku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej?

Tak, gdyż w przypadku TBS-ów zasada jest podobna. Zasady ich działania określa ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (DzU z 2000 r. nr 98, poz. 1070 z późn. zm.). Osoby fizyczne nie stają się jednak członkami Towarzystw, które mogą działać jako spółki akcyjne, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółdzielnie osób prawnych. Osoby fizyczne, które chcą być najemcami w TBS-ie, muszą podpisać umowy partycypacyjne: nie stają się jednak wówczas członkami TBS-u, a więc akcjonariuszami lub udziałowcami spółek albo członkami spółdzielni. W takich przypadkach Krystynę można uznać za konsumentkę.

Z kolei Robert (28) ma kłopoty finansowe: stracił pracę i od kilku miesięcy nie opłaca czynszu za mieszkanie. Teraz zastanawia się, czy spółdzielnia może mu umorzyć dług lub choćby jego część? A jeśli nie, to jakie konsekwencje mu grożą?

Umorzenie całego zadłużenia nie jest raczej możliwe - warto jednak postarać się o anulowanie przynajmniej jego części. Dlatego trzeba umówić się na spotkanie z przedstawicielem zarządu spółdzielni. Przedstawmy na nim swą sytuację i zaproponujemy rozwiązanie problemu, na przykład poprzez spłatę części zobowiązania lub rozłożenie go na raty.

Zaległy dług nie jest jednak całą kwotą: spółdzielnia ma prawo doliczyć odsetki ustawowe. Dlatego przed spotkaniem warto się upewnić, jaka to kwota i ewentualnie wystąpić o jej umorzenie. Wszelkie działania trzeba podjąć jak najszybciej, gdyż dług z każdym dniem rośnie. Nie ignorujmy więc wezwań do zapłaty, odpowiadajmy na pisma, wpłacajmy nawet drobne kwoty, na jakie nas stać, gdyż w ten sposób wykazujemy swą dobrą wolę i gotowość rozwiązania problemu. W razie naszego milczenia sprawa trafi do sądu, a wówczas dług powiększą koszty procesu, honorarium komornika i odsetki ustawowe. Komornik będzie miał prawo zająć naszą pensję lub konto bankowe. Jeśli nie jest to możliwe, jak w przypadku Roberta, który nie ma pracy, to komornik może wystawić na licytację jego zadłużone mieszkanie.

Niedawno zmarli rodzice Beaty (33) byli członkami spółdzielni: zajmowali mieszkanie lokatorskie, które nie zostało wykupione. Beata obawia się, że będzie musiała zwrócić mieszkanie spółdzielni.

Niekoniecznie. Co prawda mieszkania lokatorskiego się nie dziedziczy, ale Beata może się ubiegać o przyjęcie do tej spółdzielni. Część z nich stawia warunek wcześniejszego zamieszkiwania ze zmarłymi, inne nie. Jeśli spadkobierców jest więcej, muszą ustalić, kto postara się o członkostwo, gdyż może nim zostać tylko jedna osoba. Spadkobiercy, którzy zrezygnują z mieszkania lub nie dostaną do niego prawa, dziedziczą przypadającą na nich część wkładu mieszkaniowego. Takich formalności Beata musi dopełnić w ciągu roku.

Anna Nowak