



Minister
Rozwoju i Technologii

Data: 28 lutego 2022 r.
Znak sprawy: \$znak sprawy

Pan
Aleksander Pociąg
Senator RP
Przewodniczący Komisji
Praw Człowieka, Praworządności
i Petycji

Dotyczy: petycji w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej zmiany art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu umożliwienia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej dwóm osobom, którym przysługuje prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności (P10-80/21)

Szanowny Panie Przewodniczący,

przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹, dalej u.s.m., regulują kwestie dotyczące utraty i nabywania członkostwa przez osoby fizyczne i prawne w spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 2 u.s.m. członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ustawa stanowi zarazem, że członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (art. 3 ust. 3¹ u.s.m.). Jednocześnie z art. 3 ust. 2 u.s.m. wynika, że członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

Powyższe przepisy wyrażają zasadę związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. Oznacza to, że osoba, której nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, nie może uzyskać członkostwa. Ponadto, jeśli tytuł prawny do lokalu przysługuje kilku osobom, członkiem może być tylko jedna z

¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1208

nich. Wyjątkiem od powyższego jest sytuacja małżonków, którzy są członkami spółdzielni, o ile prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Rozważając kwestię zwiększenia liczby osób w ramach jednego lokalu, które mogą być członkami spółdzielni warto pamiętać, że członkom spółdzielni, nie tylko mieszkaniowych, przysługują określone w ustawie i statucie uprawnienia i obowiązki, które są dla wszystkich nich równe (art. 18 § 1 u.p.s.).

Na szczególną uwagę zasługuje tu art. 18 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r.

– Prawo spółdzielcze, dalej u.p.s., w myśl którego, członek spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub zebraniu grupy członkowskiej;
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni;
- 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 6) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

W związku z realizacją uprawnień wynikających ze stosunku członkostwa, jednym z najbardziej istotnych jest możliwość uczestniczenia w głosowaniu na walnym zgromadzeniu, a zatem udział w podejmowaniu najważniejszych dla funkcjonowania spółdzielni decyzji. Warto zauważyć, że w myśl art. 36 § 2 u.p.s. każdy członek ma jeden głos. Tym samym, przyznanie członkostwa współużytkownikom lokali spowodowałoby, że dotychczasowi członkowie, a w szczególności, ci którzy mieszkają samotnie, mieliby zdecydowanie mniejszą siłę głosu i ograniczone przez to prawa do decydowania, np. w kwestii dotyczących przyjęcia planów remontowych danej nieruchomości, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia członka spółdzielni mieszkaniowej i jego zobowiązań finansowych. Problematiczne byłoby też ustalenie, ile osób może w ramach realizacji postulatu zawartego w petycji, uzyskać członkostwo. Wnosząca petycję podaje przykład swój i córki, jednakże w takim kontekście nasuwa się od razu pytanie, jak traktować pozostałych członków najbliższej rodziny, tj. pozostałe dzieci czy wnuki, które zamieszkują w danym lokalu i też mogłyby chcieć uzyskać członkostwo w spółdzielni. Przedstawiając powyższe argumenty i wątpliwości należy uznać, iż niezasadny jest postulat, aby w przypadku jednego lokalu kilka osób uprawnionych do niego mogło być członkami spółdzielni (z wyjątkiem małżonków).

Odnosząc się z kolei do sytuacji przedstawionej w petycji, tj. śmierci członka spółdzielni, który przed śmiercią zamieszkiwał w lokalu z osobami bliskimi (dziećmi), należy zauważyć, iż u.s.m. zawiera przepisy, które regulują sposób postępowania w takiej sytuacji. Stosownie zatem do art. 3 ust. 5 u.s.m., jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

W doktrynie² zauważa się, iż art. 3 ust. 5 u.s.m. znajduje zastosowanie nie tylko do umownego nabycia prawa do lokalu, ale w każdym przypadku zmian podmiotowych, skutkujących powstaniem przewidzianego w tym przepisie stanu (skutku) przynależności danego prawa do kilku osób.

W tym miejscu należy zauważyć, iż wbrew twierdzeniu Osoby wnoszącej petycję, ww. przepis art. 3 ust. 5 u.s.m. także przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r.³ stanowił, że w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu, członkiem spółdzielni mogła być tylko jedna osoba⁴.

Na marginesie wspomnieć wypada, iż zupełnie inny system liczenia głosów został przewidziany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵, dalej u.w.l. Jak stanowi art. 23 ust. 2 u.w.l. We wspólnotach mieszkaniowych uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to konieczność ustalenia – w oparciu o powierzchnię każdego lokalu i powierzchnię części wspólnych nieruchomości – wielkości udziału, jaki przypada właścicielowi konkretnego lokalu. Takiego sposobu liczenia głosów nie

² Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. red. Osajda, wyd. 5, 2021 r.

³ Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1596

⁴ W myśl art. 3 ust. 5 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 9 września 2017 r., jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.

stosuje się tylko wtedy, gdy w umowie lub w uchwale podjętej przez właścicieli lokali w głosowaniu udziałami postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli dany lokal we wspólnocie mieszkaniowej stanowi przedmiot współwłasności, to w takiej sytuacji jego właścicielom – niezależnie od ich liczby - przypada w głosowaniu ten sam niezmienny udział w nieruchomości wspólnej. Oznacza to zatem, że im więcej jest współwłaścicieli, tym mniejsza jest waga głosu każdego z nich, ponieważ udział przypadający na dany lokal jest dzielony na więcej części.

Kolejnym wyjątkiem od zasady, że we wspólnotach mieszkaniowych uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jest sytuacja, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela. W takich przypadkach, stosownie do art. 23 ust. 2a u.w.l., na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej przeprowadzane jest głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Na marginesie informuję, iż dotychczas do Ministerstwa nie wpływały uwagi dotyczące konieczności zmiany rozwiązań prawnych będących przedmiotem petycji.

W świetle powyższego wyrażam opinię, iż postulaty zawarte w petycji nie znajdują uzasadnienia dla ich realizacji.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński
Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1945346.6817831.5146059
Nazwa dokumentu	Do podpisu. Odpowiedź na petycję..pdf
Tytuł dokumentu	Do podpisu. Odpowiedź na petycję.
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	28.02.2022
Skrót dokumentu	6400405953FF76D72336B75CC7176AEBBD110E3E
Wersja dokumentu	1.25
Data podpisu	28.02.2022 07:29:34
Podpisane przez	Piotr Uściński Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.104.37.37.41866

Data wydruku: 28.02.2022

Autor wydruku: Kaczmarczyk-Szczepańska Marta w zastępstwie za Mleczek Michał (główny specjalista)