



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

DM.5.6304.242.2017.MKS.1

NK: 187080/17

KANCELARIA SENATU
wpłynęło dn. 29.11.2017
6278 podpis [signature]
2017-11-29
Warszawa, dnia 27 listopada 2017 r. STE/6278

SEKRETARIAT
Prac Prac Senackich
wpłynęło dn. 30.11.17
6079 podpis [signature]

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

w odpowiedzi na oświadczenie złożone przez senator Małgorzatę Kopiczko na 49. Posiedzeniu Senatu w dniu 10 listopada 2017 r. skierowane do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, wyjaśniam, co następuje.

Trybunał Konstytucyjny (TK) w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) uznał, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.) (dalej usm), w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Z dniem 10 lutego 2015 r. ww. przepisy usm, uznane przez TK za niezgodne z Konstytucją, utraciły moc obowiązującą.

W ww. orzeczeniu TK wywiódł cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni, z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (odróżniającą ją od innych spółdzielni), określonej w dotychczasowych przepisach art. 1 usm, gdzie celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Ponadto dotychczasowe przepisy usm, oprócz głównego celu spółdzielni mieszkaniowej, tj. dostarczania członkom lokali mieszkalnych, przewidywały także cele pomocnicze poprzez choćby prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu i budownictwa oraz umożliwiały prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków (art. 4 ust. 5 usm).

W świetle wyroku TK „osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.”.

Wobec powyższego, w Ministerstwie podjęte zostały prace mające na celu dostosowanie przepisów usm m.in. do wskazanego powyżej orzeczenia TK. Chciałbym podkreślić w tym miejscu, że rządowy projekt ustawy w zakresie członkostwa przewidywał, iż zgodnie z zasadą ochroną praw nabytych, wszyscy członkowie spółdzielni zachowują swój status także po wejściu w życie noweli. Jednakże na skutek poprawek zgłoszonych w Senacie RP, przedmiotowe regulacje zostały zmienione. Ostateczny kształt przepisów wprowadzonych na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596) (dalej nowela), jest zatem wyrazem woli Parlamentarzystów.

Informuję Pana Marszałka, że na podstawie przepisu art. 4 noweli, członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie noweli, tj. 9 września br., nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Wyjaśniam także, iż zgodnie z art. 15 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, ze zm.) (dalej ups), spółdzielnia liczy co najmniej dziesięciu członków, a spółdzielnia produkcji rolnej oraz spółdzielnia, o której mowa w art. 6 § 2a ups¹, co najmniej pięciu członków, o ile statut nie wymaga liczby większej. Natomiast stosownie do art. 113 § 1 pkt 2 ups, spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji m.in. wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej wskazanej w statucie lub w ustawie, jeżeli spółdzielnia w terminie jednego roku nie zwiększy liczby członków do wymaganej wielkości. Z powyższych przepisów wynika, że warunkiem niezbędnym do tego, by spółdzielnia mieszkaniowa mogła prowadzić działalność jest to, aby składała się ona co najmniej z dziesięciu członków.

¹ art. 6 § 2a ups: Osoby fizyczne oraz osoby prawne prowadzące gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym lub prowadzące działalność rolniczą w zakresie działów specjalnych produkcji rolnej wyłącznie w celu organizowania się:

1) w grupy producentów rolnych w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. o grupach producentów rolnych i ich związkach oraz o zmianie innych ustaw (Dz.U. [poz. 983](#), z późn. zm.),

2) we wstępnie uznane grupy producentów owoców i warzyw oraz uznane organizacje producentów owoców i warzyw w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2003 r. o organizacji rynków owoców i warzyw oraz rynku chmielu (Dz.U. z 2016 r. [poz. 58](#) oraz z 2017 r. [poz. 624](#))

- mogą założyć spółdzielnię, której liczba założycieli nie może być mniejsza od pięciu.

Należy zauważyć, że w konsekwencji wejścia w życie noweli i utraty przez członków z mocy prawa swojego statusu, w praktyce niektóre spółdzielnie liczą obecnie mniej niż dziesięciu członków. W takiej sytuacji zastosowanie znajduje wspomniany powyżej art. 113 § 1 pkt 2 usm.

W kwestii postulatu rozważania zmiany przepisów usm informuję, że przedmiotowa regulacja jest wyrazem woli Parlamentarzystów co do sposobu wykonania wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r., i nie jest obecnie przewidziane prowadzenie prac legislacyjnych mających na celu zmianę przepisów dotyczących członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Ponadto informuję Pana Marszałka, że regulacje dotyczące likwidacji spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych, zawiera ustawa – Prawo spółdzielcze, znajdująca się we właściwości Ministra Sprawiedliwości.

K. Pawłowicz

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu