



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 3 marca 2021 r.

BADK.DPK.133.46.2021 GK

P10-10/21	Data wpływu petycji 21 stycznia 2020 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 1 marca 2021 r.

**UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE
W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**

TEMAT

**OKREŚLENIE WARUNKÓW ZWROTU UDZIAŁÓW ORAZ
ICH PRZEZNACZENIA PO ŚMIERCI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja indywidualna

Osoba fizyczna.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w celu określenia warunków zwrotu zgromadzonych udziałów członkowskich w spółdzielniach mieszkaniowych oraz ich przeznaczenia po śmierci członka spółdzielni.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Autor petycji postuluje zmianę w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, aby określić warunki zwrotu zgromadzonych do tej pory udziałów członkowskich w spółdzielniach mieszkaniowych oraz ich przeznaczenia po śmierci członka spółdzielni. Autor petycji wnosi o dodanie do ustawy przepisu, który umożliwi zwrot wartości wniesionych udziałów.

Autor petycji podkreśla również, że nowi członkowie spółdzielni nie muszą uiszczać opłat wpisowych i członkowskich, co rodzi rażącą dysproporcję między „starymi” i „nowymi” członkami spółdzielni. Ponadto wskazał, że spółdzielnie nie są skłonne do wypłat zgromadzonych środków z udziałów członkowskich.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465) w art. 1 ust. 9 wskazuje, że nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 (*ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze*) dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.

Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna (art. 3), choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:

- przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- będąca założycielem spółdzielni.

W dalszej części przepis określa kto jest członkiem spółdzielni:

- małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub jeśli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu;

- osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni;

- osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą (art. 3 ust. 3²):

- nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo nabycia ekspektatywy własności;

- zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- upływu terminu 1 roku, określonego w art. 15 ust. 4, w przypadkach wskazanych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

Członkostwo w spółdzielni ustaje (art. 3 ust. 6) w następujących przypadkach:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- rozwiązania umowy o budowę lokalu.

INFORMACJE DODATKOWE:

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. poz. 1596) wprowadziła zmiany w zakresie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Odnoszą się one w znacznym stopniu do uregulowania kwestii członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Na mocy ww. nowelizacji zlikwidowano udziały oraz opłatę wpisową (art. 1 ust. 9). Osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego stają się z mocy prawa członkami spółdzielni - nie mają obowiązku składania deklaracji członkowskich. Inaczej wygląda sytuacja osób, które nabyły prawo odrębnej własności, bowiem istnieje tu obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej.

Istotne jest, że nowelizacja z 2017 r. nie uwzględniła dalszego losu funduszy zebranych wcześniej od członków spółdzielni. Obecnie nie ma przepisów nakazujących spółdzielni ich zwrot członkom spółdzielni.

Ustawa Prawo spółdzielcze wskazuje natomiast, że w przypadku śmierci członka spółdzielni spadkobierca dziedziczy udziały pod warunkiem, że również jest członkiem spółdzielni lub złoży deklarację przystąpienia do spółdzielni. Jeśli spadkobierców jest więcej, wskazują jedną osobę spośród siebie, która nabywa udziały. Istotne jest, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia jako członka spółdzielni osoby, która złożyła deklarację i spełnia warunki określone w statucie spółdzielni. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wykluczyła możliwość stosowania tego rozwiązania. Nie ma zatem przepisów, które określałyby procedurę przejęcia udziałów przez spadkobierców.

Roman Dzięczek w komentarzu¹ do art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że „brak przepisów przejściowych, odnoszących się do już wniesionego wpisowego i udziałów, nakazuje, aby do oceny skutków prawnych stosować dotychczasowe przepisy (art. 3 k.c.). Oznacza to, że wpisowe wniesione stało się częścią funduszu zasobowego spółdzielni mieszkaniowej i nie podlega zwrotowi. Udziały zaś podlegają zwrotowi w warunkach art. 26 Prawa spółdzielczego i zgodnie z postanowieniami statutu, tj. wówczas, gdy ustanie członkostwo danej osoby. Brak podstaw, aby uznawać, wobec braku przepisów przejściowych, że istnieją podstawy do wcześniejszego zwrotu udziałów, skoro ustawodawca nie przewidział takiego uprawnienia ani nie nałożył takiego obowiązku na spółdzielnię. Jednocześnie materia ta nigdy nie była pozostawiona swobodnej gestii spółdzielni. Prawa statutowej regulacji wynikały z Prawa spółdzielczego.

To zaniechanie ustawodawcy regulacji stanów prawnych wcześniejszych nie może niweczyć skutków materialnoprawnych powstałych przed 9.09.2017 r. - nie może wyłączać spółdzielni (z wpisowego) ani członków (z udziałów). Nie może też otwierać dowolności w realizacji praw członków o zwrot udziałów, skoro są przepisy, które regulują

¹ Dzięczek R. „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych”, wyd. WKP, 2018.

ten zwrot, a ustawa nie ma mocy wstecznej. W żadnym wypadku nie ma podstaw do uznania, że wpisowe i udziały, wniesione pod rządami dotychczasowych przepisów, stały się świadczeniem nienależnym.”

Anna Sylwestrzak² wskazuje: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem podlegającym dziedziczeniu na zasadach ogólnych i jako prawo o charakterze podzielnym może przejść na kilku spadkobierców, którym przysługują wówczas udziały w nim. (...) obecnie spadkobiercy mogą pozostawać we wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dowolnie długo, ponieważ dział spadku jest, zgodnie z ogólnymi zasadami, fakultatywny. Należy podkreślić, że nabycie tego prawa nie jest uzależnione, jak dawniej, od uzyskania przez spadkobiercę członkostwa w spółdzielni. (...) warto zauważyć, że obowiązująca regulacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych utrzymała zasadę jednopodmiotowości członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, doznającej wyjątku tylko względem małżonków, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie (art. 3 ust. 2 u.s.m.). W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, na przykład spadkobierców, nie stają się oni wszyscy członkami spółdzielni (chyba że spadkobiercami byłiby wyłącznie małżonkowie), a tryb wyłonienia spośród nich osoby, która nabędzie członkostwo, normuje art. 3 ust. 5 u.s.m.

Komentowany przepis zobowiązuje spadkobierców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, by wyznaczyli spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. Wprowadzenie kategorii obowiązku nadaje temu pełnomocnictwu wyjątkowy rys obligatoryjności, co stanowi wyłom od ogólnej zasady swobody wyznaczania pełnomocnika (art. 95 § 1 k.c.).

Obowiązek, o którym mowa, ustawa nakłada na spadkobierców; nie jest natomiast jasne, czy analogiczny obowiązek spoczywa również na współuprawnionych wywodzących swe prawo od spadkodawcy, jednak na innej podstawie niż dziedziczenie (zapisobiercy windykacyjni bądź zapisobiercy zwykli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

W świetle wykładni językowej obowiązku takiego nie można wprost wywieść z obowiązujących unormowań. Przeciwno rozciąganiu obowiązku na inne przypadki wspólności praw przemawiałby nadto wyjątkowy charakter art. 179 u.s.m. Z kolei za rozszerzającą wykładnią tego przepisu, pozwalającą, ze względów funkcjonalnych, zmieścić w jego ramach także zapisobierców windykacyjnych i zapisobierców zwykłych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przemawia podobieństwo łączącej ich

² Balwicka-Szczyrba M., Glicz M., Sylwestrzak A. „Pełnomocnictwo. Komentarz”, wyd. WKP, 2020.

relacji wspólności do relacji współspadkobierców, a wobec tego brak racjonalnych podstaw do różnicowania ich sytuacji prawnej. W literaturze wyrażono pogląd, że z uwagi na podobieństwo statusu prawnego zapisobiercy windykacyjnego do spadkobiercy, art. 179 u.s.m. należy stosować również do wspólności powstałej na mocy zapisu windykacyjnego.”

Adam Stefaniak w komentarzu³ do art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że „nowelizacja z 2017 r. nie zawiera regulacji, na podstawie której osoba przyjęta w skład członków spółdzielni przed 9.09.2017 r. mogłaby obecnie żądać zwrotu wniesionego udziału. W świetle wyraźnego brzmienia art. 1 ust. 9 u.s.m. przepis art. 26 § 1 pr. spółdz. nie ma tu zastosowania. Z tych przyczyn poruszone zagadnienie prawne może być miarodajnie rozstrzygnięte tylko przez wykładnię sądową.”

Ewa Bończak-Kucharczyk⁴ w komentarzu do art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznała, że „Należy jednak postawić pytanie, czy omawiana regulacja nie jest przypadkiem nieprawidłowa z tego względu, że stawia w różnej sytuacji osoby, które zostały członkami spółdzielni mieszkaniowych przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r., i osoby, które zostają członkami takich spółdzielni po tej dacie. Wszak osoby, które wpłaciły wpisowe i udziały członkowskie i niezależnie od tego pokrywały koszty nabycia swoich praw do lokali, poprzez wpłatę udziałów członkowskich uczestniczyły w tworzeniu majątku spółdzielni innego niż lokale lub domy, do których prawa przysługują konkretnym członkom (bądź osobom niebędącym członkami), a którego to majątku jako członkowie spółdzielni stawali się zbiorowo współwłaścicielami – zgodnie z zasadą, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków (zob. art. 3 Prawa spółdzielczego). Tymczasem osoby, które staną się członkami bez wpłaty wpisowego i udziałów, nabędą prawa do majątku spółdzielni wytworzonego wcześniej przez wpłacających udziały członków. Likwidacja obowiązku wnoszenia udziałów członkowskich może też uniemożliwić lub utrudnić spółdzielniom mieszkaniowym podejmowanie działalności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 4 i 5 oraz w art. 1 ust. 6 u.s.m. Nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. nie zawiera jednak żadnych regulacji mających na celu likwidację tej nierówności.

Nierówność ta może być powiększona z tego powodu, że jeśli nie stosuje się przepisów prawa spółdzielczego dotyczącego udziałów, to należy zakładać, że także nie stosuje się art. 26 § 1 pr. sp., który dotyczy zwrotu udziałów w razie ustania członkostwa – również w tych przypadkach, gdy z mocy przepisów ustawy (zob. art. 3 ust. 7 i art. 4 u.s.m.)

³ Stefaniak A. „Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz”, wyd. WKP, 2018.

⁴ Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz”, wyd. WKP, 2018.

członkowie są go pozbawiani. Powodowałoby to, iż po wejściu w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. zwroty takie nie byłyby dokonywane. Nowelizacja ta nie zawiera bowiem również przepisów przejściowych regulujących tę kwestię. Tego typu rozwiązanie należy jednak uznać za nieprawidłowe, bo odbierające prawa, które przysługiwały na podstawie wcześniejszych przepisów, obowiązujących statutów spółdzielni bądź umów.”

OPRACOWAŁA

Gabriela Kopania

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz