



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 20 grudnia 2021 r.

BADK.DPK.133.181.2021

| | |
|------------------|---|
| P10-80/21 | Data wpływu petycji 8 listopada 2021 r. |
| | Data sporządzenia informacji o petycji 17 grudnia 2021 r. |

USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

TEMAT

**UMOŻLIWIENIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ DWÓM OSOBOM, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE
PRAWO DO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA
DO LOKALU LUB PRAWO DO ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja indywidualna

Alicja Kwiatkowska.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Autorka petycji wnosi o zmianę art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wniosek petycyjny dotyczy umożliwienia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej dwóm osobom, którym przysługuje prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności, a które nie są w związku małżeńskim.

Wnosząca petycję wskazała, że aktualnie 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.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Autorka petycji wskazała, że wraz z córką jest współwłaścicielką lokalu własnościowego wyodrębnionego. Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w aktualnym brzmieniu - członkiem spółdzielni może być jedna osoba z wyjątkiem małżonków. Wobec tego członkiem spółdzielni może być albo matka, albo córka.

Zdaniem autorki petycji zasada ta dyskryminuje uprawnionych nie będących małżeństwem, jak np. matka z córką lub synem. Jest to szczególnie dotkliwe w sytuacji, gdy następuje zmiana pokoleniowa. Gdy umiera jeden ze współwłaścicieli lokalu, spadkobierca, syn, czy córka, aby być członkiem spółdzielni musi przekonać żyjącego rodzica do rezygnacji z członkostwa. Wprowadzenie postulowanej zmiany zlikwiduje ten problem.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208) w **art. 3 ust. 5** stanowi, że 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.

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. została znowelizowana mocą 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).

Nowelizacją tą wprowadzono zmiany w art. 3 ust. 5 u.s.m., który dotyczy sytuacji, kiedy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu lub własność lokalu należy do więcej niż jednej osoby. Wcześniej przepis art. 3 ust. 5 u.s.m., który dodany został nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r., mówił: „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”.

Przepis ten zastąpił uchylony tą nowelizacją przepis art. 17¹ ust. 5 u.s.m. (który miał podobną treść, ale dotyczył tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) oraz zastąpił – także uchylony – art. 23 ust. 1 u.s.m., który dotyczył osób posiadających własność lokalu i brzmiał: „Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, stosuje się odpowiednio art. 15 ust. 4 zdanie drugie i trzecie”. Omawiany przepis stanowił konsekwencję faktu, że w odróżnieniu od prawa lokatorskiego, które może należeć do jednej osoby lub do małżonków, zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i własność mogą należeć do kilku osób. Chociaż to dopuszczenie, aby własnościowe prawo do lokalu mogło należeć do większej liczby osób, było m.in. wynikiem orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25, i powodowało zbliżanie się charakteru własnościowych praw do własności, to jednak art. 3 ust. 5 u.s.m. był pierwszym w kolejności przepisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowił wprost, że zarówno własnościowe prawo do lokalu, jak i własność mogą należeć do kilku osób. Kontynuował jednak wcześniejszy stan prawny, z którego wynikało, że tylko jedna z osób, którym wspólnie przysługuje własnościowe prawo lub własność, może być członkiem spółdzielni, a wyjątek uczyniono w tej kwestii tylko dla małżonków, którzy oboje mogli być członkami.

Dokonano jednak istotnej zmiany w stosunku do wcześniej obowiązujących przepisów, zmieniając użyty w obu zwrot „może być” na „jest”. W następstwie mowa była o tym, że jedna z osób jest członkiem spółdzielni, a nie, że jedna z osób może być członkiem. (...)

Od dnia wejścia w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. członkostwo związane z prawem do jednego lokalu może przysługiwać tylko jednej osobie, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Przepis art. 3 ust. 5 u.s.m. stanowi więc, że w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, ale to sami uprawnieni mają wystąpić do sądu, przy czym spółdzielnia wyznacza im termin, w którym mają tego dokonać, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wyboru dokonuje spółdzielnia.

Takie ujęcie wydaje się niespójne z wcześniej opisanymi przepisami przewidującymi automatyczne nabycie członkostwa z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności, a sformułowanie, że członkiem spółdzielni „może być” tylko jedna z osób mających wspólnie własnościowe prawo do lokalu, sugeruje (w przeciwieństwie do wcześniejszego „jest”) brak obowiązku przystąpienia do spółdzielni przez którąkolwiek z tych osób. Nie można jednak tego sformułowania odczytywać w ten sposób ze względu na art. 3 ust. 1 pkt 2 u.s.m. Zatem przepis nie umożliwia, lecz ogranicza możliwość zostania członkiem przez osoby, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność lokalu lub ekspektatywa własności przysługuje wspólnie – w ten sposób, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z tych osób. (...) Nie bardzo wiadomo, jak ma wyglądać zgłaszanie się osób uprawnionych, o których mowa w art. 3 ust. 5 u.s.m., bo nie wprowadzono na ten temat żadnych regulacji, zaś brzmienie przepisu sugeruje, że zgłoszenie nie jest obowiązkowe.

Należy więc przyjmować, że dopuszcza się wszelkie pisemne formy zgłaszania osób zainteresowanych o tym, że chcą lub nie chcą przystąpić do spółdzielni, a w razie braku takich oświadczeń spółdzielnia posiadająca wiedzę, że lokal lub prawo należy do większej liczby osób, powinna (niezależnie od wyznaczenia terminu wystąpienia do sądu) wystąpić z zapytaniem o złożenie oświadczeń przez odpowiednie osoby. Poza tym omawiany przepis przewiduje, że do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym wspólnie 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. To z kolei sugeruje, że któraś z tych osób powinna być członkiem spółdzielni.

(...) Niespójność tego przepisu z innymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącymi członkostwa polega na tym, że spółdzielnia wyznacza termin wystąpienia do sądu (który ma rozstrzygnąć, kto spośród osób chętnych będzie członkiem spółdzielni) albo w razie bezskutecznego upływu tego terminu sama wyznacza, kto jest członkiem, ale robi to tylko „w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych”.

Tymczasem, skoro w spółdzielni mieszkaniowej posiadacz własnościowego prawa lub ekspektatywy własności ma być członkiem spółdzielni, to także któraś z osób wspólnie posiadających takie prawo do lokalu lub ekspektatywę powinna być członkiem spółdzielni. Jednak żaden przepis nie wskazuje, co robić, jeśli żadna z osób wspólnie posiadających spółdzielcze własnościowe prawo lub ekspektatywę własności nie chce być członkiem spółdzielni. Jeśli bowiem chodzi o współwłaścicieli lokali, to ze względu na brak obowiązku przynależności właścicieli lokali do spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia podejmuje kroki przewidziane w art. 3 ust. 5 u.s.m. tylko wtedy, gdy więcej niż jeden współwłaściciel zgłasza chęć przystąpienia do spółdzielni.

Można przypuszczać, że ze względów praktycznych, jeśli żaden ze współposiadaczy własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności nie zgłosi chęci bycia członkiem spółdzielni, któryś z nich zostanie ostatecznie wyznaczony przez spółdzielnię jako członek (bo małe są szanse, by w opisanej sytuacji ktoś wystąpił do sądu o ustalenie, kto jest członkiem). Takie „wyznaczenie” przez spółdzielnię, komu przypada członkostwo, nie dość, że wykracza poza możliwości przyznane spółdzielni przez art. 3 ust. 5 u.s.m., ale wydaje się też równoznaczne z rodzajem przymuszania, które w dowolny sposób mogłoby być stosowane przez spółdzielnię. W ustawie nie zawarto bowiem żadnych kryteriów, którymi sąd lub spółdzielnia miałyby się kierować, ustalając, kto z osób uprawnionych do ubiegania się o członkostwo ma zostać członkiem.

Przepis art. 3 ust. 5 u.s.m. ma też jeszcze inną wadę. Może się bowiem zdarzyć, że w wyniku spadkobrania lub darowizny członkami spółdzielni zostanie więcej niż jedna osoba spośród współwłaścicieli lokalu lub współposiadaczy własnościowego prawa do lokalu albo ekspektatywy własności, np. gdy po śmierci członka udziały po nim odziedziczą dzieci, które są już członkami spółdzielni, bo mają prawa do innych lokali w tej spółdzielni. W świetle art. 3 ust. 8 u.s.m. stan taki należy zaakceptować, gdyż przepis ten stanowi, iż jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

Jednak gdyby spadkobiercy tacy wyzbyli się praw do lokali posiadanych wcześniej

i zachowali jedynie odziedziczone udziały w jednym (tym samym) lokalu, to nie wiadomo, co robić, skoro członkiem spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, a spółdzielnia nie ma już możliwości wykluczenia członka ze spółdzielni¹.

INFORMACJE DODATKOWE:

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 24 października 2014 r. w sprawie sygn. akt I ACa 492/14 w uzasadnieniu prawnym wskazał: zauważono także, w przypadku podejmowania uchwał w myśl zasady jeden właściciel - jeden głos nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować, a w braku zgody mogą wystąpić o rozstrzygnięcie do sądu.

Ostatecznie zaprezentowane powyżej stanowisko zostało przyjęte także w uzasadnieniu przywołanej uchwały; (podkreślono m.in., że art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm., przewiduje, gdy prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo przysługuje wspólnie małżonkom. Rozumiany jest on jako realizacja zasady wspólnej reprezentacji współwłaścicieli. Przytaczane są argumenty, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu.)².

Sąd Okręgowy w Gliwicach w wyroku z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie sygn. akt I C 360/13 w uzasadnieniu prawnym podniósł: Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego przymnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej.

Tego rodzaju skutki nie są zamierzeniem ustawodawcy, o czym świadczy wcześniej przywołany art. 3 ust. 5 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwalający na wprowadzenie do spółdzielni mieszkaniowej tylko jednego współwłaściciela (o ile prawo nie należy do małżonków). Z uwagi na przewidzianą w prawie spółdzielczym zasadę przysługiwania każdemu członkowi jednego głosu (art. 36 § 2, poprzednio § 3 ustawy Prawo spółdzielcze) niezależnie od ilości udziałów, postanowienie to było konieczne, aby wyeliminować możliwość nieproporcjonalnie dużego wpływu na uchwały licznych niekiedy współwłaścicieli lokalu. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. W zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu

¹ Bończak-Kucharczyk Ewa, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, wyd. IV, WKP 2018.

² Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 października 2014 r. w sprawie sygn. akt I ACa 492/14.

może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, którzy powinni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli lokalu, którym udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie. Powinni oni zajmować jedno stanowisko w głosowaniu nad uchwałami, a w braku zgody - zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Niepodzielnie przysługuje im też głos w wypadku głosowania, w którym na każdego właściciela przypada jeden głos (por. uchwała z dnia 13 października 2003 r. sygn. III CZP 65/2003 OSNC 2004/12/189, uchwała z dnia 14 lipca 2005 r. sygn. III CZP 43/2005 OSNC 2006/6/98, wyrok z dnia 26 kwietnia 2006 r. sygn. II CSK 47/2006 OSNC 2007/2/32). Jeżeli lokal należy do małżonków na zasadach wspólności ustawowej, każdy z małżonków może samodzielnie reprezentować oboje i głosować (na zebraniu lub "obiegami"), chyba że drugi małżonek się temu sprzeciwi i sprzeciw dotrze do wspólnoty mieszkaniowej przed zakończeniem głosowania (art. 36 i 36¹ k.r.o.). Wówczas w braku porozumienia o umocowaniu jednego z małżonków zdecyduje sąd³.

OPRACOWAŁA

Joanna Maria Leśniarek

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz

³ Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 20 maja 2014 r., sygn. I C 360/13.