

**OPINIA**  
**KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA**

**z dnia 18 października 2012 r.**

**w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opiniuje go negatywnie.

Krajowa Rada Sądownictwa po raz kolejny zwraca uwagę, że nowelizacja ustawy powinna być poprzedzona rzeczową oceną dotychczasowego stanu prawnego oraz opracowaniem założeń zmian, które dostosują działalność spółdzielni mieszkaniowych do występujących obecnie realiów społeczno-gospodarczych. Przedstawiony projekt ustawy nie spełnia tych warunków, a ponadto zastosowany w projekcie język ustawy jest jakościowo gorszy od języka obecnej ustawy i nie odpowiada przyjętym powszechnie standardom legislacyjnym.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca szczególną uwagę na następujące zagadnienia objęte projektem:

- 1) nieuzasadnionym wydaje się planowane obniżenie maksymalnej wysokości wpisowego do kwoty 200 zł, ponieważ opłata w tej wysokości może nie wystarczyć na pokrycie niezbędnych kosztów związanych z przyjęciem nowego członka do spółdzielni, w konsekwencji czego koszty takie zostaną przerzucone na dotychczasowych spółdzielców. Ponadto, zgodnie z obowiązującą obecnie regulacją, spółdzielnie mogą samodzielnie kształtować wysokość wpisowego i nie mają obowiązku stosowania jego górnej granicy (1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę),
- 2) niecelowym także wydaje się wprowadzenie obowiązku prowadzenia przez spółdzielnie odrębnych rachunków bankowych dla każdej nieruchomości (budynku), ponieważ będzie to generowało dodatkowe obciążenia finansowe związane chociażby z prowadzeniem rachunków i wykonywaniem operacji bankowych, zaś oczekiwany przez projektodawcę skutek w postaci wydatkowania środków funduszu remontowego w obrębie poszczególnych nieruchomości, można osiągnąć poprzez odpowiednie prowadzenie ewidencji księgowej. W przypadku dużych spółdzielni może powstać obowiązek prowadzenia kilkunastu czy nawet kilkudziesięciu rachunków bankowych (projekt art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 3),

- 3) projektodawca w art. 4 ust. 4<sup>2</sup> i 4<sup>3</sup> ustawy posługuje się takimi pojęciami, jak: „pracownik administracyjny zarządu”, „pracownik administracji osiedla” oraz „pozostali pracownicy – fizyczni” bez jednoczesnego zdefiniowania tych pojęć, co może rodzić trudności związane z ich wykładnią i stosowaniem,
- 4) zgodnie z projektowanym art. 4 ust. 9 ustawy, na wniosek 10% właścicieli lokali danej nieruchomości zarząd będzie zobowiązany do zwołania zebrania użytkowników lokali danej nieruchomości uprawnionego do podejmowania decyzji w sprawie planu remontów oraz wysokości funduszu remontowego, zaś w ust. 10 tego przepisu projektodawca przewidział, że użytkownicy mający prawo do lokali w nieruchomości będą uprawnieni do podjęcia uchwały zwiększającej fundusz remontowy ponad poziom obowiązujący w spółdzielni. W konsekwencji projektowanych zmian nie sposób jednoznacznie ustalić kto w rzeczywistości ma uprawnienia do uczestniczenia w zebraniu, kto będzie uprawniony do podejmowania uchwał, a także czy intencją projektodawcy było przeniesienie uprawnień przysługujących członkom spółdzielni na użytkowników lokali uprawnionych, zgodnie z art. 252 k.c., jedynie do używania lokalu i pobierania pożytków,
- 5) projektowany art. 4 ust. 12 posługuje się pojęciem „mienia ogólnego” i „mienia wspólnego” spółdzielni. W praktyce powstanie problem związany z tym co należy zaliczyć do mienia ogólnego a co do mienia wspólnego, ponieważ pojęć tych nie można precyzyjnie zinterpretować opierając się tylko na legalnej definicji mienia określonej w art. 44 k.c. (mieniem jest własność i inne prawa majątkowe),
- 6) w projektowanym art. 8 ust. 1 wprowadzono postanowienia określające obligatoryjne elementy statutu spółdzielni mieszkaniowej, zobowiązując spółdzielnie mieszkaniowe do działania pod „firmą” oraz określania przedmiotu działalności gospodarczej. Przyjęte rozwiązanie przeczy istocie spółdzielni mieszkaniowej, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin, nie zaś prowadzenie działalności gospodarczej,
- 7) wykonanie obowiązku określonego w art. 8 ust. 2 projektu ustawy, polegającego na niezwłocznym umieszczaniu na stronie internetowej określonych rejestrów może okazać się regulacją „martwą”, ponieważ znaczna ilość spółdzielni mieszkaniowych w dalszym ciągu nie posiada stron internetowych, a w niektórych przypadkach (np. gdy spółdzielnia posiada jedną nieruchomość) prowadzenie stron internetowych jest zbędnym i nieracjonalnym obciążeniem tych podmiotów,
- 8) w art. 8<sup>1</sup> ust. 4 projektu przewidziane zostało uprawnienie każdego członka spółdzielni do uczestniczenia w posiedzeniach rady nadzorczej, co może znacznie utrudniać funkcjonowanie tego organu (w szczególności w dużych spółdzielniach), stworzyć

- zagrożenie ujawnienia prawnie chronionych tajemnic (np. tajemnicy handlowej), a ponadto „wypaczy” istotę podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami spółdzielni,
- 9) obniżenie maksymalnej wysokości ryczałtu wypłacanego członkom rady nadzorczej do wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę może skutkować ograniczeniem ich aktywności, a przez to osłabiać nadzór nad działalnością zarządu (skutek odwrotny do zakładanego przez projektodawcę),
  - 10) postanowienia art.8<sup>2</sup> ust. 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e i 2g projektu wskazują na możliwość ustanowienia w spółdzielni mieszkaniowej „prokury”, która to instytucja, zgodnie z art. 109<sup>1</sup> § 1 k.c., jest właściwa wyłącznie dla przedsiębiorców podlegających obowiązkowej rejestracji (spółdzielnia mieszkaniowa nie jest takim podmiotem),
  - 11) zgodnie z art.8<sup>3</sup> ust. 1 ilość części walnego zgromadzenia ma być ustalana w statucie spółdzielni, a nie jak to jest obecnie czynione przez radę nadzorczą, co może skutkować (przy powiększaniu się zasobów nieruchomości wchodzących w skład spółdzielni) koniecznością wielokrotnej zmiany statutu. W praktyce zmiana statutu przysparza wielu problemów organizacyjnych (np. brak odpowiedniego quorum) i może doprowadzić do sytuacji, w której nie będzie możliwym prawidłowe zwołanie i przeprowadzenie walnego zgromadzenia. Negatywnie należy ocenić także przyznane każdemu członkowi prawo do udziału we wszystkich częściach walnego zgromadzenia, ponieważ przeczy to istocie odbywania walnego zgromadzenia częściami,
  - 12) projektowany art. 11 ust. 1<sup>5</sup> w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego budzi wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP w zakresie w jakim przyznaje osobie niebędącej członkiem spółdzielni, która utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego, roszczenie wobec spółdzielni o ustanowienie utraconego tytułu prawnego do lokalu i przywrócenie członkostwa. Warunkiem wystąpienia z roszczeniem ma być dokonanie spłaty zaległości wraz z odsetkami w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie. Proponowane rozwiązanie nie tylko pozbawi spółdzielnię możliwości rozporządzenia prawem własności lokalu, ale również w wielu przypadkach doprowadzi do niewykonalności prawomocnych wyroków sądowych (np. wyroki eksmisyjne), a ponadto może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa,
  - 13) negatywnie należy ocenić projektowaną możliwość przenoszenia przez spółdzielnie mieszkaniowe prawa własności lokalu na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bez zachowania formy aktu notarialnego i na podstawie takiej czynności dokonywanie wpisu

prawa własności w księdze wieczystej, ponieważ w istotny sposób naruszy to pewność obrotu prawnego, w szczególności, że ujawnione dane będą objęte ochroną, jaką daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ocenie Rady projektodawca nie zachował proporcji pomiędzy pewnością obrotu prawnego a zakładanym celem, jakim jest obniżenie kosztów notarialnych, stanowiących obecnie równowartość 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Ponadto, w art. 4 ust. 4<sup>2</sup> pkt 2 projektu znajduje się odesłanie do art. 82 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nie występuje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.