



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Warszawa,¹...04. 2009r.

RPO-611897-V-KD/09

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Pan Cezary Grabarczyk

Minister Infrastruktury

szanowny Panie Ministrze

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 116, poz. 1119 ze zm.) spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy miały obowiązek dokonać zmian swoich statutów nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie miały dokonać w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 r., stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.

Niestety, jak powszechnie wiadomo, z różnych przyczyn wiele spółdzielni dotychczas nie zmieniło statutów. Najczęstszymi przyczynami tego stanu rzeczy jest albo brak porozumienia członków spółdzielni i niemożność osiągnięcia wymaganej do zmiany statutu kwalifikowanej większości głosów, albo świadoma decyzja najwyższego organu spółdzielni o zawieszeniu prac nad zmianą statutu do czasu rozstrzygnięcia wniosków dotyczących ustawy przez Trybunał Konstytucyjny. W istocie więc, w przepisach ustawy znajduje się sprzeczność, która uniemożliwia urzeczywistnienie intencji ustawodawcy, jaką było zlikwidowanie systemu przedstawicielskiego w spółdzielniach mieszkaniowych.

W sprawie dotyczącej oceny prawnej takiej sytuacji Rzecznik Praw Obywatelskich zwracał się do Pana Ministra w kwietniu ubiegłego roku. Rzecznik wskazał wówczas, iż zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają w mocy. Stąd też, jak się zdaje, zebrania przedstawicieli mogą nadal funkcjonować w spółdzielniach mieszkaniowych, w istocie przez czas nieograniczony, pomimo, że

co do zasady ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym brzmieniu nie pozwala na zastępowanie walnych zgromadzeń zebraniem przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych.

W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi (pismo z dnia 20 maja 2008r., znak BS/WPLł-053-192/08/1763) stwierdził Pan Minister wówczas, że art. 8³ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącza możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych bez uprzedniego dokonania zmian statutu i ich zarejestrowania. Tym samym, do tego czasu, na mocy art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanowienia dotychczasowych statutów w tym zakresie pozostają ważne.

Wyraził Pan Minister także opinię, iż niewywiązanie się przez spółdzielnie z nałożonego ustawą nowelizującą terminu dokonania zmian swoich statutów oraz ich zarejestrowania z uwagi na oczekiwanie na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, jest do pewnego stopnia uzasadnione. Niemniej jednak, jak zostało podkreślone w piśmie do Rzecznika, nie można zapominać, że jeżeli statuty nie zostaną zmienione, prezesom spółdzielni grozi odpowiedzialność na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007r., Nr 168, poz. 1186 ze zm.). W tym miejscu trzeba jednak zaznaczyć, że w sytuacji, gdy nieuchwalenie zmian do statutu jest wynikiem postawy najwyższego organu spółdzielni (albo jego wyraźnej uchwały w tym względzie albo braku możliwości podjęcia uchwały wskutek braku quorum), członkom zarządu spółdzielni nie można przypisać winy, co zwalnia ich, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, z odpowiedzialności.

Aktualnie, po upływie prawie dwóch lat od wejścia w życie ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nadal wiele spółdzielni mieszkaniowych nie dostosowało zapisów statutowych do obowiązujących uregulowań, czego efektem jest dalsze funkcjonowanie zebrań przedstawicieli członków, jako najwyższego organu spółdzielni. Ten stan rzeczy potwierdzają liczne skargi od członków spółdzielni, wpływające do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich. Coraz częściej w skargach tych pojawia się problem związany ze zbliżającym się końcem kadencji aktualnych przedstawicieli członków. Przedstawiciele członków spółdzielni, zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego, byli wybierani przez zebrania grup członkowskich (art. 59 § 2 pkt 1 Prawa spółdzielczego). Obecnie przepis ten nie ma już zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast analogiczne zapisy znajdują się w statutach tych spółdzielni, które wbrew ustawie o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie uchwały ich zmian.

W tej sytuacji pojawia się problem, czy w świetle treści art. 9 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawnie dopuszczalne jest dokonanie wyboru przedstawicieli członków na kolejną kadencję przez zebrania grup członkowskich. Wspomniany przepis stanowi, iż do czasu zarejestrowania zmian statutów pozostają co prawda w mocy postanowienia dotychczasowych statutów, ale wyłącznie te, które regulują funkcjonowanie zebrania

przedstawicieli. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że inne postanowienia dotychczasowych statutów, a więc także te, które dotyczą funkcjonowania zebrań grup członkowskich oraz zasad wyboru przedstawicieli utraciły moc. W istocie zatem, w obowiązującym stanie prawnym, formalnie nadal funkcjonować mogą zebrania przedstawicieli aż do momentu faktycznego zarejestrowania zmian w statutach, co przyznał Pan Minister w korespondencji prowadzonej z Rzecznikiem Praw Obywatelskich. W praktyce jednak, z momentem upływu określonej w dotychczasowym (niezmienionym) statucie kadencji przedstawicieli członków, ustaje możliwość funkcjonowania tego organu, z uwagi na brak podstaw prawnych do powołania przedstawicieli na nową kadencję. Może to doprowadzić do sytuacji, w których wiele spółdzielni mieszkaniowych pozostanie bez najwyższego organu. Z uwagi na brak zmian w statucie nie będzie mogło bowiem funkcjonować walne zgromadzenie spółdzielni, a z uwagi na brak przepisów umożliwiających powołanie nowych przedstawicieli, nie będzie mogło funkcjonować zebranie przedstawicieli.

Sytuacja, w której członkowie spółdzielni mieszkaniowych, a więc podmiotu prawa podlegającego ochronie prawnej, zostają z uwagi na brak jasnych i spójnych regulacji prawnych, pozbawieni swego najwyższego organu jest niedopuszczalna w państwie prawnym. Należy podkreślić, iż jak to już zostało wskazane, w wielu sytuacjach niedokonanie zmian w statutach wielu spółdzielni wynika z przyczyn obiektywnych, głównie z uwagi na niemożność uzyskania wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów (art. 12a § 1 Prawa spółdzielczego). Brak takiej większości nie dziwi w sytuacji, gdy przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do których mają zostać dostosowane statuty, wywołują wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją i oczekują obecnie na ocenę przez Trybunał Konstytucyjny. Stąd też nie sposób postawić generalną tezę, że to członkowie spółdzielni mieszkaniowych (bądź ich organy) własnymi zaniedbaniami doprowadzili do sytuacji, w której ustawowy nakaz dostosowania statutów do obowiązujących przepisów nie został zrealizowany.

Ponieważ opisany problem ma istotne znaczenie z punktu widzenia ochrony praw obywateli, dlatego też powyższe uwagi przedstawiam Panu Ministrowi, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147 ze zm.), z uprzejmą prośbą o przeanalizowanie możliwości rozwiązania problemu dalszego funkcjonowania - w obowiązującym stanie prawnym - zebrań przedstawicieli w sytuacji, gdy wygaśnie kadencja przedstawicieli powołanych przed dniem wejścia w życie ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z nieobowiązującymi obecnie przepisami i przedstawienie stanowiska Pana Ministra w tej sprawie.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich