



**BIURO
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa, 25-03-2022 r.

**Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław Trociuk**

IV.7212.3.2020

**Pan Mieczysław Grodzki
Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej
krs@krs.com.pl**

Szanowny Panie Prezesie,

Do Rzecznika Praw Obywatelskich od początku trwania stanu epidemii wpływają pisma od członków spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące kwestii dopuszczalności zwoływania w okresie tego stanu walnych zgromadzeń członków w spółdzielniach mieszkaniowych i podejmowania uchwał przez ten organ.

Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 568 ze zm.), jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

W świetle treści tego przepisu zdaje się nie ulegać wątpliwości, że aktualnie – de facto już od dwóch lat - nie jest dopuszczalne zwołanie walnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej. Wobec braku jednoznacznego rozstrzygnięcia w przepisach, pojawił się natomiast problem, czy dopuszczalne jest podejmowanie w spółdzielniach mieszkaniowych uchwał przez walne zgromadzenie w drodze zbierania głosów na piśmie bądź za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Zgodnie bowiem z art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia

2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255) zarząd lub rada nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Głosowanie w trybie określonym w § 9-11 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu spółdzielni.

Stosownie natomiast do art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020r., poz. 1465) w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275, 568, 695 i 875), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera – w jej art. 8³ – szczegółowe uregulowania dotyczące zwoływania, organizacji i podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej, w których nie ma mowy o podejmowaniu uchwał na piśmie bądź za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W związku z tym nie jest jednoznacznie przesądzone, czy w tej sytuacji możliwe jest odpowiednie stosowanie przywołanych postanowień art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego w spółdzielniach mieszkaniowych, czy też nie.

Do Rzecznika Praw Obywatelskich zwracają się członkowie tych spółdzielni, którzy skarżą się na to, że spółdzielnia mieszkaniowa od dwóch lat odmawia zwołania walnego zgromadzenia oraz nie widzi podstaw prawnych do zarządzenia podjęcia uchwał w trybie art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego oraz członkowie, którzy zarzucają, że w spółdzielni bez podstawy prawnej podjęte zostały uchwały, na które głosy zostały oddane na piśmie bądź za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Rzecznik Praw Obywatelskich kilkakrotnie zwracał się do ministra właściwego w sprawach spółdzielczości mieszkaniowej o podjęcie prac legislacyjnych w omawianej sprawie i przygotowanie przepisów rozstrzygających przedstawiony problem jednoznacznie. Ostatnie wystąpienie Rzecznik skierował do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w lutym ub. roku i uzyskał m.in. informację, że Ministerstwo przygotowało projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym kwestia ta została uregulowana (kopię obu przywołanych pism przekazuję w załączeniu). Istotnie, w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów:

UB2) znalazły się stosowne propozycje przepisów. Jednakże projekt ten nadal nie został przekazany do Sejmu, co każe przypuszczać, że nie zostanie on szybko uchwalony.

W związku z tym należy sądzić, że problematyczne zagadnienie dopuszczalności podejmowania uchwał w spółdzielniach mieszkaniowych za pomocą zbierania głosów na piśmie lub za pomocą środków porozumiewania się na odległość będzie musiało zostać rozstrzygnięte w orzecznictwie sądowym.

Dlatego też, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020r., poz. 627 ze zm.), wobec wciąż wpływających w omawianej kwestii skarg do Biura Rzecznika, zwracam się o nadesłanie informacji, czy opisany problem znany jest Krajowej Radzie Spółdzielczej, jakie zajmuje ona obecnie stanowisko w tej sprawie, a w szczególności, czy Krajowej Radzie Spółdzielczej znane są orzeczenia sądów powszechnych dotyczące dopuszczalności podejmowania uchwał w spółdzielniach mieszkaniowych z wykorzystaniem trybu, o jakim mowa w art. 36 § 9-12 Prawa spółdzielczego. Jeżeli Rada dysponuje informacjami o takich wyrokach, to będę wdzięczny za przesłanie kopii orzeczeń, bądź podanie sygnatur akt sądowych z oznaczeniem sądu orzekającego w sprawie.

Załącznik 2

Z poważaniem

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/