

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

z 10 lutego 2017 r.

**w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach  
mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze**

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się projektem, przedstawionym przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 31 stycznia 2017 r. (GMS-WP-173-27/17) stwierdza, że projekt mimo kilku rozwiązań odpowiadających potrzebom praktyki funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, jako całość, ze względu na liczne uchybienia legislacyjne i przeoczenia, nie odpowiada wymaganiom stawianym tego rodzaju propozycjom legislacyjnym. Rada zwraca także uwagę na wadliwość uzasadnienia projektu, które nie odpowiada treści przedstawionych do zaopiniowania propozycji oraz niezgodność projektu między innymi z § 94 ust. 2 Zasad techniki prawodawczej (załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, Dz. U. Nr 100, poz. 908 z późn. zm.).

Projektodawca przedstawił propozycje znacznej ingerencji w dotychczasowy ustrój spółdzielni mieszkaniowych, a wiele z przepisów ma nader szczegółowy charakter, nieodpowiedni dla przepisów rangi ustawowej, a uzasadniający objęcie danej materii statutem spółdzielni. Proponuje się nałożenie na spółdzielnie mieszkaniowe wielu obowiązków informacyjnych, w tym udostępniania informacji za pośrednictwem internetu i równoległe w formie tradycyjnej, jednocześnie zastrzegając ograniczony dostęp do dokumentacji osób niebędących członkami spółdzielni, których lokale są zarządzane przez spółdzielnie, co budzi

wątpliwości Rady co do realizacji deklarowanego celu – zapewnienia transparentności w procesie zarządzania majątkiem spółdzielczym i powierzonym.

Rada negatywnie opiniuje proponowane brzmienie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm, dalej: usm) które pozornie zamyka katalog lokali jakich może dostarczać spółdzielnia, bowiem w mocy pozostanie art. 1 ust. 2 pkt 5, który określa że przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących w nich lokali, także o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. Proponowane brzmienie tego przepisu zastrzega, że beneficjentem takiej działalności mają być jedynie członkowie prowadzący wspólne gospodarstwo domowe. Tak zredagowany przepis:

- wykluczy możliwość dostarczania przez spółdzielnię lokali użytkowych (przeznaczonych np. na drobną działalność gospodarczą w postaci punktów usługowych) co zmniejszyłoby ogólny koszt działalności spółdzielni (zob. art. 5 usm);
- wydaje się, że uniemożliwi członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej osobom prowadzącym samodzielne gospodarstwo domowe (projektodawca proponując zawężenie kręgu członków spółdzielni mieszkaniowej nie określa statusu podmiotów pozbawianych członkostwa);
- poddaje co najmniej w wątpliwość możliwość posiadania w spółdzielni więcej niż jednego mieszkania.

Krajowa Rada Sądownictwa zwraca uwagę na przewidywalne trudności w stosowaniu art. 1 ust. 3 usm, który wymaga aby dla administrowania mieniem członków spółdzielni posiadających odrębną własność konieczne było zawarcie odrębnej umowy. Przepis ten może utrudnić zarządzanie nieruchomościami przez stworzenie różnych podstaw umownych do zarządzania poszczególnymi składnikami mienia. Dodatkowo należy wskazać, że projekt nie

przewiduje zmian w kolejnych ustępach tego artykułu, w szczególności ust. 4, który przewiduje możliwość zastrzeżenia w statucie spółdzielni, że działalność wymieniona w ust. 2 i 3 może być prowadzona przez inny podmiot niż spółdzielnia mieszkaniowa (co należy traktować jako przykład na sprzeczność uzasadnienia projektu z projektowanymi przepisami).

Wątpliwości Rady wywołuje także wzajemna relacja projektowanych art. 1 ust. 3 usm i art. 26 usm, odnośnie do zakresu w jakim projektodawca przewiduje stosowanie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), a w szczególności art. 18 tej ustawy.

Projektowane uzupełnienie art. 3 usm o ust. 1<sup>1</sup>, uwzględniając kierunek zmian określony przez projektowany art. 1 ust. 1 usm i uzasadnienie projektu stawia pytanie co do zasadności pozostawienia w mocy obecnego art. 3 ust. 3 umożliwiającego członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej osobom prawnym (co także stanowi sprzeczność między projektem a jego uzasadnieniem).

Krajowa Rada Sądownictwa podkreśla, że na negatywną ocenę zasługuje propozycja przywrócenia do stanu prawnego przepisów art. 35 ust. 4 i ust. 4<sup>2</sup> oraz art. 44 ust. 1<sup>1</sup> ust. 2<sup>1</sup> i ust 4 usm bezpośrednio związanych z mechanizmami zakwestionowanymi przez Trybunał Konstytucyjny odpowiednio wyrokami: z 29 października 2010 r. (P 34/08) i z dnia 21 grudnia 2005 r. (SK 10/05). Wbrew twierdzeniom projektodawcy uchylenie tych przepisów ustawą z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 989) zostało uzasadnione (zob. druk sejmowy nr 442 Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej VII Kadencji).

Proponowana zmiana art. 27<sup>3</sup> pkt 4 oraz 49<sup>1</sup> usm polegająca na wprowadzeniu opłaty sądowej za złożenie powództwa w wysokości 30 zł uniemożliwi realizację funkcji kosztów procesu. Takie określenie wysokości opłaty nie wpłynie pozytywnie na przemyślane inicjowanie postępowań sądowych.

Rada stwierdza, że projektowany art. 38 § 1 pkt 13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 ze zm.) zakładający wprowadzenie mechanizmów dyscyplinujących członków organów spółdzielni będzie budzić poważne wątpliwości interpretacyjne. Ocena działań np. członków zarządu spółdzielni w zakresie celowości podejmowanych działań zależy od szeregu subiektywnych okoliczności.

Propozycja wykonania wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13) uzupełniająca art. 26 została w uzasadnieniu przedstawiona jako dodanie ust. 1<sup>1</sup>, zaś projekt nie zawiera takiej jednostki redakcyjnej.