

OPINIA

KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 7 lipca 2017 r.

w przedmiocie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

Krajowa Rada Sądownictwa po zapoznaniu się z przedłożonym projektem – przesłanym przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z 12 czerwca 2017 r. GMS-WP-173-155/17, zgłasza następujące uwagi do zmian proponowanych w ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.):

1. Odnosząc się do projektowanego art. 3 ust. 3⁴ należy wskazać, że ograniczenie w czasie członkostwa założycieli spółdzielni w przypadku nie ustanowienia przez spółdzielnię na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo gdy nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu budzi poważne zastrzeżenia Rady, szczególnie w kontekście możliwości pozbawienia spółdzielni organów takich jak rada nadzorcza czy walne zgromadzenie. Mimo argumentacji projektodawcy wskazującej, że przyjęty 4 letni okres jest wystarczający, aby w jego trakcie doszło do zawarcia z członkami założycielami chociażby umowy o budowę lokalu należy wskazać, że procedura wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego jest uzależniona od decyzji (wniosku) związku rewizyjnego (art. 115 ustawy z 16 września 1982 – Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2016 r. poz. 21 ze zm.). Z tego względu obawa braku organów spółdzielni, o której powyżej wydaje się być realną.

2. Kolejna uwaga dotyczy projektowanego art. 3 ust. 6 w zakresie podejmowania uchwał o ustaniu członkostwa przez radę nadzorczą spółdzielni w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka prawa odrębnej własności lokalu. Rada proponuje usunięcie przedstawionego powyżej terminu i zastąpienie go zwrotem „niezwłocznie”, co usunęłoby wątpliwości dotyczące charakteru prawnego wskazanego zapisu.

Krajowa Rada Sądownictwa zgłasza również uwagi do zmian proponowanych w ustawie z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250):

1. Wątpliwości budzi projektowany art. 91 § 4¹, który zakłada, że lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Wyłączenie zastosowane w przedmiotowym przepisie jest zbyt szerokie i może doprowadzić do obniżenia jakości przeprowadzanych lustracji. Ponadto zakaz ten ma również zastosowanie „do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi” – zdaniem Rady zapis ten jest na tyle nieprecyzyjny, że może sprawić w przyszłości problemy interpretacyjne.

2. Projektowany przepis 93a nadaje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa szerokie uprawnienie do inicjowania procesu lustracyjnego, jednocześnie nakładając obowiązek pokrycia kosztów lustracji przez spółdzielnię mieszkaniową. W ocenie Rady koszty związane z przeprowadzeniem lustracji mogą stanowić dla spółdzielni mieszkaniowej nadmierne obciążenie wpływające negatywnie na jej funkcjonowanie. Z tego względu, gdy „podejrzenie naruszenia prawa” okaże się bezzasadne, koszty lustracji nie powinny obciążać spółdzielni.