



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-III.730.84.2022
Warszawa, 28 grudnia 2022 r.

Pan
Marcin Wiącek
Rzecznik Praw Obywatelskich

Dotyczy: byłych członków spółdzielni popegeerowskich

Szanowny Panie Rzeczniku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 28 listopada 2022 r.¹ informuję, że aktualne pozostają informacje przedstawione w piśmie Ministra Rozwoju i Technologii (MRiT) z dnia 7 lipca 2022 r.², dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali, który ma na celu m.in. dostosowanie przepisów prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie o sygn. K 3/19, wspomnianego w wystąpieniu Pana Rzecznika.

Zgodzić się należy z Panem Rzecznikiem, że w związku z postawieniem spółdzielni popegeerowskich w stan likwidacji zaistniał problem majątku, którym dotychczas spółdzielnie takie zarządzały, tj. nieruchomości, na której usytuowane są obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do funkcjonowania budynków mieszkalnych stanowiących własność dawnych najemców. Nie budzi wątpliwości, iż w związku z zaistniałym procesem likwidacyjnym najistotniejsze jest znalezienie rozwiązania, które zapewni właścicielom lokali w budynkach mieszkalnych możliwość dalszego korzystania z niezbędnej infrastruktury.

¹ znak: IV.7212.12.2022.KD

² znak: DM-III.730.84.2022

Z informacji napływających do MRiT wynika, iż praktyką jest, w związku z likwidacją spółdzielni popegeerowskich, przekształcanie ich w nową strukturę spółdzielczą. Wskazać należy, że z uwagi na przedmiot działania spółdzielni wyróżnia się różnego rodzaju spółdzielnie. W doktrynie wskazuje się, że „spółdzielczość obecnie funkcjonuje w piętnastu branżach. W ramach niektórych branż działają różne odmiany (rodzaje) spółdzielni. Są to spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielnie pracy, spółdzielnie rolnicze, banki spółdzielcze, spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe.”³

W przypadkach, w których nie powołuje się nowej formy spółdzielczej do zarządzania majątkiem, którym dotychczas zarządzały spółdzielnie popegeerowskie, może pojawiać się problem zadysponowania tym mieniem. Rozważenia wymaga więc, czy z uwagi na ich specyfikę nie należałoby wprowadzić do ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze⁴, dalej u.p.s., rozwiązań szczególnych wyłączających stosowanie przepisów o likwidacji spółdzielni w przypadku utraty członkostwa przez dotychczasowych członków spółdzielni popegeerowskich.

Innym sposobem na zadysponowanie nieruchomością, na której usytuowane są obiekty infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający korzystanie z tej infrastruktury właścicielom lokali w budynkach mieszkalnych, byłoby wprowadzenie takich zmian w przepisach dotyczących likwidacji spółdzielni (popegeerowskich), które umożliwiłyby przekazanie wskazanej nieruchomości na ich rzecz. Podkreślić należy, że nieruchomość należała do spółdzielni popegeerowskiej, zaś członkami tej spółdzielni byli właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Stosownie zaś do art. 3 u.p.s. majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Wydaje się więc, iż jest zasadne, by majątek pozostały po likwidacji spółdzielni stał się własnością dotychczasowych członków.

Należy w tym miejscu zauważyć, że podstawą prawną działania różnych rodzajów spółdzielni jest w szczególności u.p.s., która znajduje się we właściwości Ministra Sprawiedliwości. To właśnie w Prawie spółdzielczym określone są zasady, na jakich

³ H. Cioch, Prawo spółdzielcze, Wolters Kluwer Warszawa 2011 r., str. 50

⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 648

odbywa się likwidacja i przekształcanie spółdzielni, w tym popegeerowskich. W związku z powyższym, to w gestii Ministra Sprawiedliwości leży wypowiedzenie się w kwestii zmiany rozwiązań uregulowanych w tym akcie prawnym.

W odniesieniu zaś do podniesionej kwestii dotyczącej działań likwidatorów, którzy w trakcie likwidacji mogą przekazać majątek likwidowanej spółdzielni innym podmiotom niż byli członkowie, wskazać należy na przepisy regulujące kwestię wyboru likwidatora. Zgodnie z art. 118 § 1 u.p.s. likwidatorami spółdzielni mogą być członkowie ostatniego zarządu (...). W myśl art. 118 § 3 u.p.s. umowę z likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zawiera rada spółdzielni. W wypadku gdy zwołanie rady napotyka poważne trudności albo gdy likwidatora wyznacza związek rewizyjny, umowę z likwidatorem zawiera ten związek, działając w imieniu spółdzielni. Tym samym likwidator działa na podstawie umowy o wykonanie czynności likwidacyjnych zawartej z radą spółdzielni lub z działającym w imieniu spółdzielni związkiem rewizyjnym, jeżeli to on go wyznaczył, lub gdy zwołanie rady napotyka poważne trudności. Z uwagi na opisane okoliczności związane z likwidacją spółdzielni popegeerowskiej, zasadne jest, aby funkcja likwidatora takiej spółdzielni powierzana była osobie, która podejmie działania zgodne z interesem byłych członków.

Jednocześnie informuję, że do MRiT napływają nieliczne sygnały o problemach związanych z likwidacją spółdzielni popegeerowskich, która ma miejsce ze względu na utratę członkostwa przez dotychczasowych członków. Skala problemu zgłaszana do MRiT jest więc niewielka.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Sprawę prowadzi: Małgorzata Dymmel
E-mail: malgorzata.dymmel@mrit.gov.pl
Telefon: 323 40 94