



RPW/89209/2020 P  
Data: 2020-10-29



Minister Rozwoju,  
Pracy i Technologii

Data: 22 października 2020  
Znak sprawy: DM-III.730.149.2020DM-  
III.730.149.2020

BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH	
WPL.	29 -10- 2020
ZAL.	NR.

Pan  
dr hab. Adam Bodnar  
Rzecznik Praw Obywatelskich

**Dotyczy:** wystąpienia<sup>1</sup> w sprawie dostosowania stanu prawnego do treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r. (sygn. akt K 3/19).

**Szanowny Panie Rzeczniku,**

w odpowiedzi na ww. wystąpienie informuję, że obecnie w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii opracowywany jest projekt nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup> (dalej u.s.m.), który zawiera także regulacje dostosowujące przepisy u.s.m., do wyroku Trybunału Konstytucyjnego, o którym mowa w wystąpieniu Pana Rzecznika.

W przedmiotowym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 4<sup>3</sup> ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>4</sup> (dalej nowela), jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego „przyjęta w zaskarżonym przepisie konstrukcja przejściowa odniesiona do źle wyznaczonej grupy adresatów spowodowała, że wiele osób mogło zostać pozbawionych członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, mimo iż legitymowały (lub nadal legitymują) się interesem polegającym na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub związanym z korzystaniem z lokalu spółdzielczego o innym przeznaczeniu.”

<sup>1</sup> Pismo z dnia 14 października 2020 r. IV.510.20.2020.KD

<sup>2</sup> Dz.U. z 2020 r. poz. 1465

<sup>3</sup> Stosownie do art. 4 noweli członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni. Wobec powyższego, osoby będące członkami spółdzielni, którym nie przysługiwał żaden z wymienionych tytułów prawnych, z dniem wejścia w życie noweli utracili członkostwo z mocy prawa.

<sup>4</sup> Dz. U. Poz. 1596

W szczególności wskazać tu należy na fakt, że status członka spółdzielni utraciły osoby, których lokale znajdują się w budynkach spółdzielczych posadowionych na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym. Członkostwa pozbawieni zostali także członkowie utworzonych na podstawie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>5</sup>, tzw. spółdzielni popegeerowskich<sup>6</sup>, ponadto tzw. członkowie oczekujący, czyli osoby uprzednio przyjęte w poczet członków spółdzielni i posiadający oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym lub budowlanym oraz osoby będące właścicielami domów jednorodzinnych wybudowanych przez spółdzielnie.

Mając na uwadze powyższe projekt przewiduje, że osobom, które posiadają tytuł prawny do lokalu w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, członkostwo zostanie przyznane z mocy prawa. Powyższe związane jest z tym, iż posiadają one interes prawny do bycia członkami, albowiem nieruchomościami tymi zarządzają spółdzielnie.

W stosunku do pozostałych osób, które utraciły członkostwo przewiduje się, iż przysługiwać im będzie roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Osoby te, chcąc zostać członkami winny złożyć deklarację w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Spółdzielnia nie będzie mogła natomiast odmówić ich przyjęcia. Powyższe rozwiązanie stanowi realizację zasady ochrony praw nabytych.

Chciałabym zapewnić, przy tym, że ze względu na szeroki zakres zmian w procedowanym projekcie, zostanie on poddany szerokim konsultacjom z przedstawicielami reprezentującymi spółdzielczość mieszkaniową.

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia**

Olga Semeniuk

[podpisano elektronicznie]

---

<sup>5</sup> Dz. U. z 2019 r., poz. 817

<sup>6</sup> Celem utworzenia tych spółdzielni było zarządzanie nieruchomościami, na których znajdowały się obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi budynków, w których znajdowały się lokale nabyte przez najemców. W odniesieniu zaś do budynków mieszkalnych, istota działalności spółdzielni mieszkaniowych sprowadzona została do roli administratora – spółdzielnia zarządzała na podstawie zawartej umowy. Wraz z wejściem w życie noweli, dotychczasowi członkowie spółdzielni popegeerowskich, utracili z mocy prawa członkostwo, gdyż budynki, w których znajdują się lokale byłych członków spółdzielni, nie są zarządzane na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. (nie wchodzą one w skład spółdzielczego zasobu mieszkaniowego, spółdzielnia zarządza budynkami na podstawie przepisów ustawy o własności lokali).

Sprawę prowadzi: Marta Kaczmarczyk-Szczepeńska

E-mail: SekretariatDM@mr.gov.pl

Telefon: 22 522 53 00

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

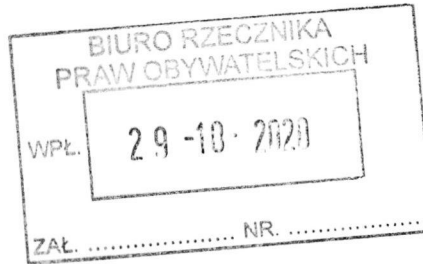
Identyfikator dokumentu	1368052.4068623.2965366
Nazwa dokumentu	730.149.2020 - odp. na pismo RPO.pdf
Tytuł dokumentu	730.149.2020 - odp. na pismo RPO
Sygnatura dokumentu	DM-III.730.149.2020
Data dokumentu	22.10.2020
Skrót dokumentu	B2FBCF7427617B4BC2B63C6279EBEB9DB7BA2C31
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	22.10.2020 15:28:49
Podpisane przez	Olga Semeniuk; MR Podsekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta

EZD 3.100.1.1.27870

Data wydruku: 22.10.2020

Autor wydruku: Kaczmarczyk-Szczepańska Marta (główny specjalista)

MINISTERSTWO ROZWOJU  
ul. Chałubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa



OPŁATA POBRANA  
TAXE PERÇUE - POLOGNE  
Umowa z Poczta Polska S.A. ID nr 425758/W



DM-III.730.149.2020



529475 22.10.2020 52

Rzecznik Praw Obywatelskich  
al. Solidarności 77  
00-090 Warszawa

70