



IV.612.4.2019.KD

Pani Jadwiga Emilewicz
Minister Rozwoju

Na tle skarg wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich został dostrzeżony problem statusu prawnego osób, którym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz. 1596) przysługiwała wspólnie z małżonkiem – członkiem spółdzielni - odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z zasadami nabywania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, obowiązującymi przed dniem wejścia w życie powołanej wyżej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, każda osoba, która chciała zostać członkiem spółdzielni, musiała złożyć deklarację członkowską, zaś decyzja w kwestii uzyskania członkostwa przybierała formę uchwały właściwego organu spółdzielni. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ówczesnym brzmieniu, członkami spółdzielni mogli być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. pojawił się problem, na jakiej podstawie członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej może nabyć małżonek członka spółdzielni, któremu wspólnie z nim przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, a który w poprzednim stanie prawnym nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Stosownie do art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2001r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 845) członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna,

choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

Zgodnie natomiast z art. 3 ust. 3¹ zd. pierwsze i drugie tej ustawy członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

W art. 3 ust. 2 mowa jest o nabyciu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z mocy samej ustawy (bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i podejmowania jakichkolwiek rozstrzygnięć przez organy spółdzielni) przez małżonków, którym „prawo do lokalu przysługuje wspólnie”. W przepisie tym mowa jest ogólnie o „prawie do lokalu”, bez rozróżnienia czy chodzi tu wyłącznie o prawa spółdzielcze czy także o prawo własności lokalu. Mogłoby to zatem wskazywać na to, że małżonek członka spółdzielni, któremu wspólnie z nim przysługuje odrębna własność lokalu, stał się z dniem wejścia w życie nowelizacji członkiem spółdzielni z mocy samego prawa. Tym bardziej, że w myśl tego przepisu członkami z mocy prawa stają się oboje małżonkowie ubiegający się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Konkluzja taka budzi jednak wątpliwości z uwagi na systematykę art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopiero bowiem w ust. 3¹ art. 3 mowa jest o sytuacji osób, które są właścicielami lokali. Zgodnie z treścią tego unormowania członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

W praktyce przepis ten interpretowany jest w ten sposób, że małżonek członka, któremu wspólnie z nim służy odrębna własność lokalu, nie nabył członkostwa z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji, lecz może zostać członkiem spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej. W taki sposób przepis jest również wykładany w praktyce sądowej. W postanowieniu Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2019r., sygn. I ACz 943/19 (nie publ.) Sąd ten wskazał, że automatyzm członkostwa wskazanej kategorii osób nie wynika z obecnej treści art. 3 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazuje na to systematyka art. 3 ustawy, w którym najpierw w ust. 1 wymieniono prawa, które *ex lege* skutkują członkostwem w spółdzielni (wśród nich nie wymieniono odrębnej własności lokalu), następnie zaś w ust. 2 wskazano, że członkostwo przysługuje obojgu małżonkom, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, a dopiero w ust. 3¹ umożliwiono członkostwo w spółdzielni osobom, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu w spółdzielni. W art. 3 ust. 3² ustawy wskazano zdarzenia skutkujące powstaniem członkostwa w spółdzielni. W ramach tych przypadków nie wymieniono wniosku (przyjęcia w poczet członków) małżonka współwłaściciela lokalu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu oznacza to, że aktualnie w świetle treści art. 3 ust. 3¹ zd. trzecie ustawy złożenie wniosku o przyjęcie w poczet członków i realizacja ustawowo przyznanego roszczenia gwarantującego właścicielom lokali członkostwo w spółdzielni, nie rozciąga się automatycznie na drugiego z małżonków. Tym samym, zdaniem Sądu, brak jest również podstaw do automatycznego rozciągania członkostwa w spółdzielni na małżonków członków spółdzielni, którzy tymi członkami przed wejściem w życie nowelizacji z 2017r. nie byli.

Przytoczonej argumentacji nie sposób odmówić racjonalności. Podkreślenia jednak wymaga, że Rzecznikowi Praw Obywatelskich nie są znane inne orzeczenia sądowe dotyczące omawianej kwestii. Również w piśmiennictwie prawniczym wskazany problem nie został szerzej dostrzeżony i omówiony. Według P. Hoffmana (Piotr Hoffman, Monika Tabor-Gruszfeld, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarze do nowelizacji. Warszawa 2018, s. 90 i nast.) jeśli danej osobie przysługuje jedynie udział we współwłasności lub jeśli lokal jest przedmiotem współwłasności łącznej zastosowanie ma odpowiednio art. 3 ust. 2 i art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warto też zwrócić uwagę, że w dostępnej na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju „Analizie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596)” wskazano, że „osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, które nie były członkami spółdzielni a także współmałżonkowie członków spółdzielni jeżeli tytuł prawny do lokalu przysługiwał im wspólnie z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od 9 września 2017 r. uzyskują członkostwo z mocy prawa (podkr. własne). Nie składają deklaracji ani nie wnoszą udziałów i wpisowego.” Takie stwierdzenie

zdaje się sugerować, że w ocenie resortu, małżonek członka nabywa członkostwo z mocy prawa także gdy służy mu wspólnie z członkiem spółdzielni odrębna własność lokalu. Z doświadczeń Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że w spółdzielniach mieszkaniowych istnieje rozbieżna praktyka na tle omawianego zagadnienia.

Kwestia rozstrzygnięcia, czy małżonek członka spółdzielni, będący wspólnie z nim właścicielem lokalu stał się z mocy prawa po wejściu w życie nowelizacji z 2017r. członkiem spółdzielni, czy też takim członkiem stanie się dopiero po złożeniu deklaracji członkowskiej ma istotne znaczenie praktyczne i wiąże się wprost z możliwością zagwarantowania takiej osobie realizacji praw zarówno korporacyjnych, wynikających z członkostwa w spółdzielni, jak i pośrednio praw związanych z faktem posiadania prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. W szczególności, od faktu posiadania bądź nie, członkostwa w spółdzielni zależy podstawa prawna oraz zakres uprawnień do zaskarżania uchwał organów spółdzielni mieszkaniowej. Z tego powodu wydaje się, że omawiana kwestia powinna być jednoznacznie, w sposób niebudzący wątpliwości interpretacyjnych, rozstrzygnięta w przepisach.

Dlatego też uwagi powyższe przedstawiam Pani Minister na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2179 ze zm.) z prośbą o rozważenie zasadności podjęcia prac legislacyjnych nad doprecyzowaniem przepisów o nabywaniu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w przedmiotowym zakresie. Będę wdzięczny za poinformowanie Rzecznika Praw Obywatelskich o stanowisku zajętym w tej sprawie.