



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, 24 czerwca 2021 r.

W załączeniu opinia prawna sporządzona na zlecenie Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie ustalenia w jakim zakresie do spółdzielni mieszkaniowych znajdzie zastosowanie przepis art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 tj. z późn.zm.), w sytuacji w której zarządzono podjęcie określonych uchwał na piśmie w trybie przepisu art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648 tj.)

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki



Warszawa, dnia 18 czerwca 2021 r.

OPINIA PRAWNA

**sporządzona na zlecenie Krajowej Rady Spółdzielczej
w sprawie ustalenia w jakim zakresie do spółdzielni mieszkaniowych znajdzie
zastosowanie przepis art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach
mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 tj. z późn.zm.), w sytuacji w której
zarządzono podjęcie określonych uchwał na piśmie w trybie przepisu art. 36 §
9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
(Dz. U. z 2021 r., poz. 648 tj.)**

Stan prawny:

Co do zasady do spółdzielni mieszkaniowych znajdzie zastosowanie przepis art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którym jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. Ww. regulacja nie ogranicza spółdzielni mieszkaniowych w zwoływaniu walnych zgromadzeń w formule stacjonarnej jeżeli przepisy reżimu sanitarnego dotyczące m.in. limitu osób w trakcie zebrań na to pozwalają.

Na mocy przepisu art. 15 pkt 1 ustawy z 16.04.2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 695), dodano do przepisu art. 36 pr. spółdz. nową regulację prawną (§ 9–13). I tak, obowiązujące od 18.04.2020 r. przepisy § 9 i nast. stanowią m.in., iż zarząd lub rada nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ww. rozwiązania, o których mowa w § 9-12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z 5.12.2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239). Możliwość opisana w ww. przepisach może mieć zastosowanie, w ww. okresach epidemicznych (od dnia 20 marca 2020 r. obowiązuje na terenie kraju stan epidemii), także w przypadku, w którym statut spółdzielni nie przewiduje takich – alternatywnych – metod podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie.

Regulacja przewidziana w art. 36 § 9 –12 pr. spółdz. ma – w odróżnieniu od unormowania przyjętego w przepisach ogólnych (por. art. 35 § 4[1] i n. pr. spółdz.) w stosunku do zarządu i rady nadzorczej – charakter epizodyczny; nie uzupełnia ona zatem katalogu metod podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie w "normalnych" (nie epidemicznych) okolicznościach (por. art. 36 § 13 pr. spółdz.) – por. Prawo spółdzielcze. Komentarz pod red. Prof. Ucz. UW dr. hab. Konrad Osajda, rok 2020.

Tym samym, przepisy 36 § 9 –12 pr. spółdz w okresie epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego mają zastosowanie również do spółdzielni mieszkaniowych, na mocy art. 1 ust. 7 u.s.m.

Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 7 u.s.m. w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.

W świetle przepisu art. 36 § 9 –13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze:

§ 9. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 10. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego

porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 11. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 12. Głosowanie w trybie określonym w § 9-11 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu spółdzielni.

§ 13. Rozwiązania, o których mowa w § 9-12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).

W opinii Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, która została uzgodniona z Ministerstwem Sprawiedliwości z dnia 19 stycznia 2021 r., dot. głosowania w pandemii w Spółdzielniach Mieszkaniowych tj. zasad podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwał na piśmie, wskazano:

Przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, dalej u.p.s., dotyczące podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, znajdują zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych.

Zmiany w prawie

Na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, do u.p.s., dodane zostały przepisy szczególne dotyczące podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie. Rozwiązania te stosuje się wyłącznie w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

Przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej u.s.m., nie zawierają regulacji dotyczących podejmowania uchwał w czasie stanu epidemii. Tym samym, wobec braku w u.s.m. norm dotyczących podejmowania uchwał w tym szczególnym czasie, przepisy art. 36 § 9 – 13 u.p.s. znajdują zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych. W zakresie nieuregulowanym w u.s.m. zastosowanie znajdują odpowiednie regulacje u.p.s.

Przepisy dodane do u.p.s. w związku z epidemią dają elastyczność w zakresie podejmowania uchwał przez najwyższy organ spółdzielni, co jest istotne z punktu widzenia konieczności zapewnienia transparentności głosowania. Zatem do nadzorowania przebiegu głosowania w trybie szczególnym możliwe jest powołanie komisji składającej się z członków spółdzielni, członków spółdzielni i członków rady nadzorczej albo zapewnienie udziału notariusza podczas głosowania i sporządzenia protokołu notarialnego z przebiegu głosowania, o którym mowa w art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie.

Zgodnie z § 29a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" w przepisach epizodycznych zamieszcza się regulacje, które



wprowadzają odstępstwa od określonych przepisów, a których okres obowiązywania jest wyraźnie określony (Dz. U. z 2016 r., poz. 283 tj. z późn.zm.).

Konkluzje:

W ocenie Opiniującego oznacza to, że przy podejmowaniu przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej uchwał na piśmie, pozostałe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które związane są ze zwoływaniem i podejmowaniem uchwał przez walne zgromadzenie w formule stacjonarnej co do zasady nie mają zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych, z uwagi na, jak wykazano, charakter epizodyczny przepisów art. 36 § 9 – 12 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, z zastrzeżeniem jednak zastosowania, w zakresie nieuregulowanym przez regulację epizodyczną, przepisu art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w zakresie:

- możliwości oddania głosu przez pełnomocnika (vide: art. 8³ ust. 1¹ u.s.m.);
- zawiadomienia członków o zarządzeniu podjęcia określonych uchwał przez walne zgromadzenie na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem, w którym mają zostać podjęte uchwały na piśmie. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, wskazanie uchwał, którą mają zostać podjęte oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem głosowania oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami (vide: art. 8³ ust. 6 u.s.m.);
- projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem, w którym mają zostać podjęte uchwały na piśmie (vide: art. 8³ ust. 10 u.s.m.);
- członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał zarządzonych do podjęcia przez zarząd lub radę nadzorczą spółdzielni, nie później niż na 3 dni przed terminem, w którym mają zostać podjęte uchwały na piśmie (vide: art. 8³ ust. 12 u.s.m.).

W przypadku natomiast wystąpienia przez członków z projektem uchwały albo określonym żądaniem na podstawie przepisu art. 8³ ust. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w sytuacji zarządzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą podjęcia przez Walne Zgromadzenie określonych uchwał na piśmie w trybie art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Zarząd lub Rada Nadzorcza może uczynić przedmiotem swojego zarządzenia projekt takiej uchwały albo żądania, które zostały zgłoszone przez członków, z tym jednak zastrzeżeniem, że zgodnie z przepisem art. 36 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze to Zarząd lub Rada Nadzorcza zarządza podjęcie określonych uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie.

dr Piotr Pałka

RADCA PRAWNY