

CHMAJI WSPÓLNICY SP. K.



I. ŹRÓDŁA PRAWA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 poz. 275, 568, 695 z późn zm.), dalej „pr.sp.”.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465), dalej „u.s.m.”.
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020, poz. 695, dalcj Tarcza 2.0).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 1356).

II. ANALIZA PRAWNA

Czy zarząd lub rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej może zarządzić podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej w trybie określonym przepisami art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze?

Ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020, poz. 695), która weszła w życie z dniem 18 kwietnia 2020 roku, do ustawy Prawo spółdzielcze dodano w art. 36 § 9-13, które dotyczą podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie spółdzielni pisemnie oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Nowelizacja Prawa spółdzielczego wprowadziła, niezależnie od postanowień statutu spółdzielni, możliwość podjęcia uchwał w drodze głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość (art. 36 § 9-13 Prawo spółdzielcze).

Treść analizowanych przepisów ustawy 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

CHMAJI WSPÓLNICY SP. K.
UL. FLOPY 9 LOK 4
00-586 WARSZAWA
TEL./FAX +48 (22) 843 40 00
NIP 521-343-54-40
www.chmaj.pl



CHMAJ I WSPÓLNICY SP. K.

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 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322, 374 i 567)".

Art. 36 § 9-13 pr.sp. jest regulacją, którą stosuje się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 roku o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi. Okres obowiązywania przepisów jest ograniczony i wyraźnie określony w czasie. Z dniem odwołania zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii przepisy art. 36 § 9-13 pr.sp. przestaną obowiązywać.

Podejmowanie uchwał na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość stanowi odstępstwo od dotychczas obowiązującej zarówno w ustawie Prawo spółdzielcze jak i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zasadzie plenarnych obrad walnego zgromadzenia.

Zgodnie z art. 41 § 2 pr.sp.: „Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.” Z kolei w art. 8(3) ust. 8 u.s.m. wskazano, że „walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.”

Regulacje art. 36 § 9-13 pr.sp. są regulacjami obowiązującymi w wyraźnie określonym czasie, które wprowadzają odmienne zasady od dotychczasowych norm dotyczących podejmowania uchwał na walnym zgromadzeniu spółdzielni (ustawa Prawo spółdzielcze) oraz na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych).

CHMAJ I WSPÓLNICY SP. K.
UL. FLORYŃSKA 4
00-586 WARSZAWA
TEL./FAX: 48 (22) 841 40 00
NIP: 521-343-54-40
www.chmaj.pl

CHMAJI WSPÓLNICY SP. K.



Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 1 ust. 7 wskazuje, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.:

„ 7 W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275, 568, 695 i 875), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.

8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.

Art. 8(3) u.s.m., który dotyczy walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej nie zawiera regulacji odnoszącej się do podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej 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 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322, 374 i 567).

Wobec tego, że w art. 8 (3) u.s.m. brak jest normy dotyczącej podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii jest to kwestia nieuregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, o której mowa w art. 1 ust. 7 u.s.m.

W związku z powyższym, na podstawie art. 1 ust. 7 u.s.m. do podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowych stosuje się art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze, które dotyczą podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie spółdzielni pisemnie oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość 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 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322, 374 i 567).

CHMAJ I WSPÓLNICY SP. K.



Organizacja walnego zgromadzenia spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowej, w czasie obowiązującego stanu epidemii covid-19, musi uwzględniać ograniczenia wynikające z regulacji rozporządzeń Rady Ministrów, które są wydawane na podstawie art. 46 a i 46 b pkt 1-6 i 8-12 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 roku o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1239, z późn. zm.).

Na dzień sporządzenia niniejszej opinii obowiązuje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 1356). W świetle przepisów rozporządzenia, walne zgromadzenie spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowej spełnia definicję spotkań i zebrań, o których mowa w § 25 ust. 9 Rozporządzenia.

KONKLUZJE:

1. W USTAWIE O SPÓLDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH BRAK JEST REGULACJI DOTYCZĄCYCH PODEJMOWANIA UCHWAŁ PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CZASIE WPROWADZENIA STANU ZAGROŻENIA EPIDEMICZNEGO LUB STANU EPIDEMII.

2. NA PODSTAWIE ART. 1 UST. 7 U.S.M. DO PODEJMOWANIA UCHWAŁ PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CZASIE WPROWADZENIA STANU ZAGROŻENIA EPIDEMICZNEGO LUB STANU EPIDEMII STOSUJE SIĘ ART. 36 § 9-13 USTAWY PRAWO SPÓLDZIELCZE.

dr. hab. Mariusz Białziński
prof. Uniwersytetu SWPS
RADCA PRAWNY
WA-7444

CHMAJ I WSPÓLNICY SP. K.
UL. FLORY 9 LOK 4
00-586 WARSZAWA
TEL./FAX 148 (22) 841 90 00
NIP 521-443-54-40
www.chmaj.pl