



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-III.053.1.2024
Warszawa, 10 kwietnia 2024 r.

Dotyczy: petycji z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹, informuję, iż petycja z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie zmiany art. 1 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych² (zwana dalej SpMieszkU), została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 1 ust. 8 i 9 SpMieszkU w nowej formule członkostwa ustawodawca zrezygnował od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze³ (dalej nowela), tj. od dnia 9 września 2017 r., z obowiązku wniesienia wpisowego i udziałów przy uzyskaniu członkostwa zarówno z mocy prawa, jak i w przypadku realizacji prawa przystąpienia do spółdzielni⁴.

Osoby, które z mocy prawa uzyskały członkostwo⁵ w spółdzielni mieszkaniowej bądź też przystępujące do spółdzielni wskutek realizacji swych roszczeń od dnia 9 września 2017 r. nie wnoszą wpisowego ani udziałów.

Natomiast kwestie dotyczące obowiązku partycypacji członków w kosztach związanych z prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, obowiązywały już od dnia wejścia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w życie, tj. od dnia 24 kwietnia 2001 r.

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870.

² Dz. U. z 2023 r. poz. 438.

³ Dz. U. z 2017 r. poz. 1596

⁴ Dot. właścicieli lokali i najemców lokali, o których mowa w art. 48 u.s.m. tzw. najemców zakładowych

⁵ art. 3 u.s.m.

Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu⁶, wyraźne odesłanie art. 18 § 6⁷ PrSpółd⁸ wskazuje, że ustawa szczególna (np. SpMieszkU) lub statut spółdzielni mieszkaniowej mogą przewidywać również inne obowiązki korporacyjne, czyli – jak należy wnioskować z wykładni systemowej art. 18 PrSpółd – inne korporacyjne obowiązki majątkowe wynikające ze stosunku członkostwa. (...) do dodatkowych korporacyjnych obowiązków majątkowych wynikających ze stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (a nie ze stosunków pochodnych względem członkostwa) zaliczyć należy obowiązek (zobowiązanie) członków spółdzielni mieszkaniowej do uiszczania składek (opłat) na pokrycie szczególnych kosztów i zobowiązań tej spółdzielni związanych z prowadzeniem przez nią działalności społeczno-kulturalnej (art. 4 ust. 5 SpMieszkU).

Uwzględniając powyższe informacje, należy wskazać, że spółdzielnia mieszkaniowa, która prowadzi działalność społeczną, kulturalną jest uprawniona do pobierania z tego tytułu opłat od członków spółdzielni, w tym od tych, którzy członkostwo uzyskali z mocy prawa po dniu 8 września 2017 r.

Dodatkowo, mając na względzie zawarte w petycji informacje wskazujące, że obowiązek dokonania opłaty na prowadzoną przez spółdzielnię działalność społeczną i kulturalną członek obowiązany jest uiszczyć w ciągu 30 dni od daty uzyskania członkostwa należy wnioskować, że wpłata ta jest pochodną uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Obowiązek uiszczenia tej opłaty, nie warunkuje natomiast uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Informuję, że na podstawie przepisów ogólnych, tj. art. 4 ust. 8⁹ SpMieszkU, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, w tym również zasadność pobierania niektórych z nich, bezpośrednio na drodze sądowej.

Niezależnie od powyższych informacji, wskazuję także, że obecnie przed Trybunałem Konstytucyjnym (dalej TK) prowadzone jest postępowanie pod sygn. akt SK 102/22, dotyczące skargi konstytucyjnej w przedmiocie braku obowiązku wnoszenia udziału i wpisowego przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, tj. art. 1 ust. 9 SpMieszkU.¹⁰

Wyjaśniam zatem, że ewentualne zmiany dotyczące regulacji art. 1 ust. 9 SpMieszkU uwzględniać będą stanowisko zajęte przez Trybunał Konstytucyjny.

POUCZENIE

⁶ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz red. serii prof. dr hab. Konrad Osajda, red. tomu dr hab. Bogusław Lackoroński 2023

⁷ Art. 18 § 6 u.p.s. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

⁸ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)

⁹ Art. 4 ust. 8 SpMieszkU. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni

¹⁰ <https://trybunal.gov.pl/sprawy-w-trybunale/art/brak-obowiazku-wnoszenia-udzialu-i-wpisowego-przez-osobe-ubiegajaca-sie-o-przyjecie-w-poczet-czlonkow-spoldzielni>

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Eliza Chojnicka

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Załączniki:

- Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

