

Małgorzata Bajor-Stachańczyk

Opinia prawna w sprawie skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) w odniesieniu do tzw. członków oczekujących spółdzielni mieszkaniowych¹

Legal opinion on the effects of the Constitutional Tribunal's judgement of 5th February 2015 (reference number K 60/13) in relation to the so-called pending members of housing cooperatives (WAP-926/17): The subject of the opinion is providing answer to a question whether, in a view of the indicated Constitutional Tribunal's judgement, a housing cooperative has the right to deprive a pending person – who paid housing contribution in the shape of saved cash from a housing passbook on account of a flat – of membership of the cooperative. It flows from the Constitutional Tribunal's judgement that only such natural persons who are entitled to cooperative tenant law for the apartment, cooperative ownership law for the apartment, separate ownership or the promise of separate ownership can be members of the housing cooperative. Admission to the housing cooperative of a person, who does not possess one of the rights indicated in the judgement is not admissible.

Keywords: housing cooperative | cooperative law

Słowa kluczowe: spółdzielnie mieszkaniowe | prawo spółdzielcze

Ekspert ds. legislacji BAS; malgorzata.bajor-stachanczyk@sejm.gov.pl.

Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest odpowiedź na pytanie, czy w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13) spółdzielnia ma prawo pozbawienia członkostwa osobę oczekującą, która wniosła wkład mieszkaniowy w postaci zawinkulowanych środków pieniężnych z książeczki mieszkaniowej na poczet mieszkania. Pytanie to odnosi się do sytuacji osób – właścicieli książeczek mieszkaniowych założonych w latach 60-tych i 70-tych, które to osoby zostały zarejestrowane w spółdzielniach jako kandydaci, a zgromadzone środki

¹ Opinia sporządzona 20 czerwca 2017 r. na zlecenie Klubu Parlamentarnego Prawo i Sprawiedliwość; BAS-WAP-926/17.

pieniężne zostały zawinkulowane na poczet mieszkań. Zarejestrowani członkowie spółdzielni zgodnie z zawartą wcześniej umową nabyli prawo do otrzymania mieszkań w I połowie lat 80-tych. Do początku lat 90-tych nie otrzymali propozycji przydziału mieszkania, a propozycję kupna po cenach rynkowych. Po roku 2000 rady nadzorcze podejmowały wielokrotnie decyzje o skreśleniu z listy członków oczekujących. Po odwołaniu się od tych decyzji, czyli pozostaniu członkiem oczekującym składa się do dzisiaj nowe oferty zakupu mieszkań najczęściej z odzysku także po cenach rynkowych.

Opinia została sporządzona z uwzględnieniem następujących aktów prawnych:

- ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013, poz. 1222, ze zm.; dalej: u.s.m.),
- ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2016, poz. 21, ze zm.; dalej: u.p.s.),
- ustawa z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1779).

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach określa w art. 1 ust. 1 cel działania spółdzielni mieszkaniowej, stanowiąc, że jest nim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Na podstawie art. 1 ust. 7 u.s.m. w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Stanowi ona w art. 1, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Według art. 15 u.p.s. członkiem spółdzielni może być każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpowiada wymaganiom określonym w statucie, chyba że ustawa stanowi inaczej (§ 2). Ponadto statut może określać wypadki, w których dopuszczalne jest członkostwo osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności (§ 3). Członkami spółdzielni mogą być również osoby prawne, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 4).

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej reguluje art. 3 u.s.m, zgodnie z którym członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych (art. 3 ust. 1). Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonko-

wie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich (art. 3 ust. 2). Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 3). Inne wymagania stawiane członkom spółdzielni określa jej statut.

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje, zgodnie z art. 17 § 1–4 u.p.s., poprzez podpisanie statutu spółdzielni z chwilą jej rejestracji (członek założyciel) albo przez przyjęcie w poczet członków przez uprawniony organ spółdzielni (zarząd lub radę) na podstawie złożonej deklaracji. Członek spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów stosownie do postanowień statutu (art. 19 § 1 u.p.s.).

Pozbawienie członkostwa może nastąpić poprzez wykluczenie albo wykreślenie członka przez spółdzielnię (art. 24 u.p.s.)², przy czym wykluczenie możliwe jest wówczas, gdy wskutek winy umyślnej członka lub z powodu jego rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Przyczyny wykluczenia określa statut (art. 24 § 2 u.p.s.). Innej sytuacji dotyczy możliwość wykreślenia członka spółdzielni. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Również i w tym wypadku statut reguluje przyczyny wykreślenia (art. 24 § 3 u.p.s.). Wykluczenia albo wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza albo walne zgromadzenie spółdzielni. Organ, do którego kompetencji należy podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, powinien wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni. Ma on ponadto obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

Przepisy regulujące stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, a w szczególności ogólnie sformułowana norma zawarta w art. 3 ust. 1 u.s.m., pozwalały na interpretację, zgodnie z którą stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie musiał oznaczać, że członkowi przysługuje określone prawo do lokalu w budynku spółdzielni. Znajdowało to potwierdzenie w orzecznictwie sądowym. W szczególności w wyroku z 31 stycznia 2013 r. (sygn. akt II CSK 283/13)³ Sąd Najwyższy uznał, że stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej może istnieć niezależnie od przysługiwania członkowi majątkowych praw do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. W wyroku z 26 czerwca 2013 r. (sygn. akt II CSK 658/12)⁴ Sąd Najwyższy

² Ustanie członkostwa następuje również wskutek śmierci członka (art. 25 § 1 u.p.s.) oraz przez wypowiedzenie członkostwa dokonane przez członka spółdzielni (art. 22 u.p.s.).

³ LEX nr 1306924.

⁴ LEX nr 1363194.

potwierdził, że stosunek członkostwa nie musi być powiązany ani z określonym prawem majątkowym do lokalu obciążającym zasoby spółdzielni ani ze stosunkami natury obligacyjnej – sprawowaniem zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną, w której udziały związane są z odrębną własnością lokalu członka. Trwałość stosunku członkostwa jest chroniona, jego zerwanie może nastąpić tylko w formach przewidzianych w art. 24 § 1 u.p.s. i wymaga wystąpienia przesłanek określonych w art. 24 § 2 lub 3 tej ustawy. *Wyłączną przyczyną wykreślenia mogą być wypadki niewykonywania przez członka obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych. Ukształtowanie się w przewidzianej prawem formie wspólnoty mieszkaniowej łączącej właścicieli – członków spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokali związanych z tą samą nieruchomością i zrezygnowanie przez nich z zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię nie mieści się w pojęciu niewykonywania obowiązków statutowych z przyczyn niezawinionych.*

2. W konsekwencji takiej wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dopuszczalne było członkostwo osób nieposiadających żadnych praw do lokali pozostających w zasobie spółdzielni, w tym także tzw. członków oczekujących. Pojęcie „członków oczekujących” ukształtowało się na tle pierwotnego brzmienia przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, regulujących mechanizm nabywania spółdzielczych praw do lokali. Na ten mechanizm składały się czynności prawne, takie jak: zawarcie umowy celowego rachunku bankowego z bankiem państwowym PKO, winkulacja wkładu (umowa między bankiem, spółdzielnią oraz ubiegającym się o przydział spółdzielczego prawa do lokalu), umowa przystąpienia do spółdzielni kreująca członkostwo, umowa o kolejność przydziału lokalu⁵ oraz ostatecznie – przydział lokalu⁶. Realizacja praw „członków oczekujących” na przydział lokalu następowała w miarę prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe inwestycji finansowanych ze środków publicznych. Zahamowanie takich inwestycji spowodowało niemożność zaspokojenia przez spółdzielnie potrzeb mieszkaniowych tych członków.

Na mocy przepisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych właścicielom książeczek mieszkaniowych przysługuje premia gwarancyjna w związku m.in. z uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności

⁵ Artykuł 205 u.p.s. w brzmieniu obowiązującym do wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym z członkiem ubiegającym się o przydział lokalu spółdzielnia zawierała w ciągu trzech miesięcy od dnia jego przyjęcia umowę określającą kolejność, w jakiej uzyska przydział lokalu. Zasady zawierania umów i ustalania kolejności przydziału określał statut uwzględniający wytyczne właściwego centralnego związku spółdzielni.

⁶ Zob. na ten temat A. Jedliński, *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 36–37.

lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 1 pkt 1). Do 2007 r. „członek oczekujący” mógł otrzymać przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji, gdy spółdzielnia odzyskiwała lokal po byłym członku⁷. Po zmianie przepisów dokonanej ustawą z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873) wprowadzono zasadę, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ma obowiązek ogłaszania przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu (art. 11 ust. 2 u.s.m.). Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu pierwszeństwo w nabyciu lokalu otrzymują ci członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu w kwocie ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego⁸. W tym znaczeniu „członkowie oczekujący” to członkowie spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie przysługują im żadne prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Kategoria „członka oczekującego” występuje również w obecnie obowiązującym tekście ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O członkach oczekujących mowa jest w art. 4 ust. 3 u.s.m., zgodnie z którym członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Przepis ten koreluje z art. 10 u.s.m., przewidującym, że z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie o sygn. akt K 60/13 i jego skutki w odniesieniu do tzw. członków oczekujących

W wyroku z 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13)⁹ Trybunał Konstytucyjny, rozpatrując wniosek grupy posłów, stwierdził w odniesieniu do art. 3 ust. 1 i ust. 3 u.s.m., że w zakresie, w jakim dopuszcza on członkostwo w spółdzielni

⁷ Zob. art. 10 ust. 3 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007 r.

⁸ Zob. A Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, LEX nr 171832, komentarz do art. 11.

⁹ OTK-A ZU 2015, nr 2, poz. 11.

mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Uzasadniając to rozstrzygnięcie, Trybunał odwołał się do określonego w art. 1 ust. 1 u.s.m. celu działania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Sposobem zaś zaspokojenia tych potrzeb jest (art. 1 ust. 2 u.s.m.):

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;

4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Charakter spółdzielni mieszkaniowej oraz cele i istota jej funkcjonowania pozwalają, według Trybunału Konstytucyjnego, zrekonstruować rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni. W konsekwencji członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko podmioty, które legitymują się interesem, jaki może być zaspokojony przez daną spółdzielnię w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania. Trybunał zauważa przy tym, że oprócz głównego celu spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest np. dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, wyróżnia się też cele pomocnicze (np. prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, wytwórczości, handlu i budownictwa). Co do zasady jednak, działalność pomocnicza może być prowadzona tylko wówczas, gdy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu członkom spółdzielni i ich rodzin.

Dlatego też osoby, które nie mają interesu w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności

lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej, działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które, będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.

Jak stwierdza dalej Trybunał Konstytucyjny: *przyjmowanie w poczet członków spółdzielni tzw. członków oczekujących, osób zatrudnionych w spółdzielni lub jej organach, a także innych osób nieposiadających praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej lub ekspektatywy odrębnej własności prowadzić może do sytuacji, w których podmioty takie będą miały realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, uczestnicząc w podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Mogą tym samym przesądzać o prawach i obowiązkach tych członków spółdzielni, którzy posiadają prawa do lokalu. Niedopuszczalne jest bowiem – z konstytucyjnego punktu widzenia – by podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię.*

Jak wprost wynika z sentencji orzeczenia, w odniesieniu do art. 3 ust. 1 i ust. 3 u.s.m. wyrok Trybunału ma charakter zakresowy. Wyrok zakresowy nie powoduje utraty mocy obowiązującej przepisu, do którego się odnosi, ale, ustalając zakres normy prawnej niezgodny z Konstytucją, wskazuje, jak jej interpretować nie należy (orzeczenie negatywne). W sprawie o sygn. akt K 60/13 skutkiem wyroku sądu konstytucyjnego jest więc uznanie, że członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko takie osoby fizyczne, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Wydaje się ponadto, że należy uzupełnić ten katalog o członków oczekujących na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z którymi zawarto umowę o budowę, tj. osoby, o których mowa w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 u.s.m. Takie stanowisko znajduje podstawę zarówno w treści przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i w świetle uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego¹⁰.

Wszelkie działania organów spółdzielni mieszkaniowych podjęte po wyroku Trybunału powinny uwzględniać treść wyroku w sprawie o sygn. akt K 60/13. W szczególności niedopuszczalne byłoby przyjęcie w poczet człon-

¹⁰ Tak K. Pietrzykowski, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, 2016, Legalis, komentarz do art. 3.

ków spółdzielni osoby, której nie przysługuje jedno z praw do lokalu wskazanych w wyroku.

W odniesieniu do członków, którym obecnie nie przysługuje żadne prawo do lokalu w zasobach spółdzielni, zmiana treści art. 3 ust. 1 u.s.m. wprowadzona wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego nie działa automatycznie. Trwałość stosunku członkostwa jest bowiem chroniona, a jego zerwanie może nastąpić tylko w formach przewidzianych w art. 24 § 1 u.p.s. i wymaga wystąpienia przesłanek określonych w art. 24 § 2 lub § 3 tej ustawy. Jeżeli zatem w dacie publikacji wyroku Trybunału członkowi spółdzielni mieszkaniowej nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu albo ekspektatywa jego uzyskania, to jego członkostwo trwa nadal.

Pozbawienie członkostwa może nastąpić na podstawie powołanych wyżej przepisów prawa spółdzielczego, w szczególności przez wykluczenie lub wykreślenie z przyczyn określonych w statucie. Dla ustalenia więc, czy wykreślenie członka było skuteczne, konieczne jest odwołanie się do treści statutu danej spółdzielni i stwierdzenie, jaki jest zakres obowiązków członka spółdzielni, do których odwołuje się ustawodawca w art. 24 § 3 u.p.s. Zgodnie z tym stanowiskiem bez określenia w statucie spółdzielni adekwatnej przyczyny wykreślenia byłoby ono niedopuszczalne. Pogląd ten znajduje oparcie w najnowszym orzecznictwie sądowym. W szczególności w wyroku z 31 stycznia 2017 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie (sygn. akt I ACa 1317/16)¹¹ uznał, że omawiany wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie stanowi samoistnej podstawy do wykreślenia członka, jeżeli takiej podstawy nie przewiduje statut spółdzielni. Z kolei w wyroku z 9 lipca 2015 r. (sygn. akt I ACa 60/15)¹² Sąd Apelacyjny w Szczecinie przyjął, iż postanowienia w statucie spółdzielni, zgodnie z którymi wykreślenie może być zastosowane, gdy członkowi nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności do lokalu ani nie ubiega się o jedno z tych praw albo gdy członek dokona zbycia lokalu lub zamiany lokalu na inny poza spółdzielnią, zgodne są z treścią wyroku Trybunału Konstytucyjnego i mogą stanowić przyczynę wykreślenia członka. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 12 października 2016 r. (sygn. akt I ACa 415/16)¹³ zastosował art. 3 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu po wyroku Trybunału, również odwołując się do statutu spółdzielni poprzez stwierdzenie, że obowiązek rezygnacji z członkostwa można wyprowadzić z jego treści.

O ile jednak brak w statucie spółdzielni adekwatnej przyczyny wykreślenia członka uniemożliwia jego skuteczne wykreślenie, o tyle nie ma przeszkód prawnych, aby spółdzielnia wprowadziła do statutu zmiany w taki sposób, aby pozbawienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej znajdowało wyraźną podstawę. Należy przy tym zastrzec, przyjmując dominujący w doktrynie

¹¹ LEX nr 2282459.

¹² LEX nr 1938387.

¹³ LEX nr 2144645.

i w judykaturze pogląd w kwestii charakteru prawnego statutu spółdzielni, tj. teorii umowy¹⁴, że postanowienia statutu spółdzielni – jako czynności prawnej – podlegają przepisom zawartym w Kodeksie cywilnym, a zatem nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, być sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego). Jak stanowi art. 12a § 1 i 3 u.p.s., zmiana statutu spółdzielni następuje na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów, a staje się skuteczna z chwilą jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Projekty zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w toku prac legislacyjnych.

W Sejmie do 21 kwietnia 2017 r. (wycofanie przez wnioskodawców) toczyły się prace nad poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (druk sejmowy nr 1268/VIII kad.), w którym, między innymi, proponowano korektę art. 3 u.s.m. w duchu wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Projekt przewidywał także dalsze zmiany dotyczące praw i obowiązków członków spółdzielni mieszkaniowych. Obecnie w toku prac legislacyjnych znajduje się poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 1533/VIII kad.), który nie zawiera propozycji zmian w zakresie art. 3 ust. 1 u.s.m.

Najnowszą i najobszerniejszą propozycją zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest rządowy projekt ustawy wniesiony do Sejmu w dniu 6 czerwca (druk sejmowy nr 1624). Wprost odnosi się on do treści wyroku o sygn. akt K 60/13, proponując zmianę brzmienia art. 3 u.s.m. poprzez uwzględnienie w definicji członka spółdzielni warunku przysługiwania mu spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu.

W Senacie trwają prace nad inicjatywą ustawodawczą w zakresie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 99), które zmierzają do nowelizacji czterech przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznanych przez Trybunał Konstytucyjny za niekonstytucyjne.

Podsumowanie

Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. jest uznanie, że członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko takie osoby fizycz-

¹⁴ Zob. R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2009, s. 45.

ne, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

Wszelkie działania organów spółdzielni mieszkaniowych podjęte po wyroku Trybunału powinny uwzględniać treść wyroku w sprawie o sygn. akt K 60/13. W szczególności niedopuszczalne byłoby przyjęcie w poczet członków spółdzielni osoby, której nie przysługuje jedno z praw do lokalu wskazanych w wyroku.

W odniesieniu do członków, którym obecnie nie przysługuje żadne prawo do lokalu w zasobach spółdzielni, pozbawienie członkostwa może nastąpić na podstawie przepisów prawa spółdzielczego, w szczególności art. 24 u.p.s., zgodnie z którym ustanie członkostwa może nastąpić przez wykluczenie lub wykreślenie z przyczyn określonych w statucie. Wyrok Trybunału nie może zatem stanowić samoistnej podstawy do pozbawienia członkostwa.

W razie braku odpowiednich postanowień statutowych spółdzielnia powinna wprowadzić do statutu zmiany w taki sposób, aby pozbawienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej osoby fizycznej, której nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, znajdowało wyraźną podstawę.