

RPO: Organizowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe głosowania na piśmie czy organizowanie walnych zgromadzeń w formie zdalnej nie powinno mieć miejsca. Czas na wyeliminowanie przepisów dopuszczających takie działania.

### Jak ograniczane są prawa członków spółdzielni mieszkaniowych

Rzecznik Praw Obywatelskich zajął stanowisko wobec licznych skarg napływających od mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce. Wynika z nich, że powszechną praktyką jest wciąż organizowanie posiedzeń walnego zgromadzenia za pośrednictwem internetu, jak również głosowanie nad uchwałami walnego zgromadzenia na piśmie, inaczej niż wymagają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Taki stan utrudnia, a nawet uniemożliwia niektórym mieszkańcom realizowanie przysługujących im praw, a ponadto nie ma już żadnego racjonalnego uzasadnienia. Niemal wszystkie pandemiczne obostrzenia, które wymusiły przeprowadzenie posiedzeń w niestandardowej formie, przestały obowiązywać blisko trzy lata temu, zaś sama pandemia zdażyła już stać się wyłącznie faktem historycznym.

### Czas tymczasowych przepisów nadal nie upłynął

Podstawę prawną dla zmodyfikowania dotychczas obowiązujących zasad narzuconych przez art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowił art. 15zzzr ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tzw. specustawy covidowej). Przepis ten umożliwił składanie oświadczeń woli członków organów osób prawnych innych niż Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego w formie dokumentowej, a także posiedzenia organów osób prawnych w formie zdalnej, bez potrzeby jednoczesnej obecności członków tych organów. Co jednak kluczowe z perspektywy opisywanego problemu, a może wzbudzać zdumienie - przepis ten oficjalnie nadal obowiązuje. Mimo, że stan epidemii został zniesiony w Polsce 16 maja 2022 r. (zdecydowana większość obostrzeń już w marcu 2022 r.), zaś stan zagrożenia epidemicznego - 1 lipca 2023 r..

### Co jest, a co być powinno

Należy przypomnieć, że przepisy specustawy covidowej, miały co do zasady stanowić tylko tymczasowe środki zaradcze, wyjątki od ogólnych zasad działania ugruntowane pilną potrzebą ochrony zdrowia społeczeństwa. Nie unieważniły przepisów innych źródeł prawa powszechnie obowiązującego. Tymczasem treść art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówi jasno - w walnym zgromadzeniu członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika, a uchwały uważa się za podjęte wówczas, gdy opowiada się za nimi wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Nie istnieje żadna "furtka" umożliwiająca podejmowanie uchwał w drodze pisemnego zbierania głosów od drzwi do drzwi, jak to niejednokrotnie ma miejsce, ani ograniczenie praw uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, co z uwagi na różny poziom kompetencji cyfrowych zwłaszcza starszych mieszkańców, występuje. Regulacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obliczona jest na to, że posiedzenia walnego zgromadzenia odbywają się tylko stacjonarnie.

Wciąż stosowana praktyka przenoszenia walnych zgromadzeń do przestrzeni internetowej, a także głosowania nad uchwałami w drodze zbiórki podpisów, nie sprzyja demokracji spółdzielczej ani ochronie interesów członków spółdzielni, w tym prawa do osobistego udziału w zgromadzeniach. Ponadto,

Kategoria: Polityka Społeczna

Opublikowano: czwartek, 06, luty 2025 11:01

Piotr Majoch

Odsłony: 1147

---

obowiązywanie uchwał spółdzielni podejmowanych w nieodpowiedni sposób, wzbudza bardzo poważne wątpliwości i realnym ryzykiem staje się, że o ich ważności będą musiały orzekać sądy. Ta sytuacja zwróciła uwagę na potrzebę podjęcia pewnych zmian.

W szczególności, konieczne jest rozważenie całkowitego wyeliminowania z obowiązującego porządku prawnego art. 15zzzr specustawy covidowej, który jest podstawą trwającego problemu, choć przecież - biorąc pod uwagę, że zagrożenie pandemiczne minęło - wyczerpał już możliwości stosowania swojej treści.

### Rzecznik interweniuje w resorcie sprawiedliwości

Jak wynika z odpowiedzi udzielonej na interpelację RPO przez byłego podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Bartłomieja Ciężyńskiego, praktyka wykorzystywania przepisów specustawy covidowej, a tym samym - naruszanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jest praktyką znaną resortowi. Problemem jest brak ustawowego zastrzeżenia o możliwości stosowania przepisu art. 15zzzr specustawy covidowej tylko w okresie stanu zagrożenia epidemicznego czy stanu epidemii - mimo, że zgodnie z celowościową wykładnią tego przepisu, nic nie wskazuje na to, by miał obowiązywać w okresie "normalności". Zgodnie z tą wykładnią, Ministerstwo Sprawiedliwości prezentuje pogląd, zgodnie z którym właśnie z tego powodu przepisu stosować nie należy.

Uwzględniając interpelację i negatywne skutki formalnego obowiązywania przepisu, który nie powinien być już stosowany, przedstawiciel MS zgodził się co do tego, że należy podjąć prace mające na celu wyeliminować problematyczny artykuł z porządku prawnego. Niestety, do tej pory uchylene przepisu nie nastąpiło i - jak zasygnalizowano na stronie Biura RPO - problem nieuzasadnionego wykorzystywania tego przepisu przez spółdzielnie mieszkaniowe trwa nadal.

Mając to na względzie, ponowiono prośbę o prace, których wynikiem będzie koniec art. 15zzzr. Z podejmowanych starań wynika także apel do samych spółdzielni o to, by wszelkie sprawy związane z walnymi zgromadzeniami i podejmowaniem uchwał, były załatwiane wyłącznie w trybie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, działając tak samo, jak przed marcem 2020 r. Skoro pandemia już minęła, może nie ma sensu w ten sposób sztucznie jej przedłużać?

*Źródło:* [Biuro RPO](#)