

Warszawa, 27 sierpnia 2020 r.

Opinia prawna

w sprawie oceny formalnej wniosków złożonych przez mieszkańców budynku Sternicza 131 oraz Rady Budynku Sternicza 131 w związku ze zwołanym w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r. Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.



Niniejsza opinia została wydana na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie (dalej jako: Spółdzielnia) w sprawie oceny formalnej wniosków złożonych przez mieszkańców budynku Sternicza 131 oraz Rady Budynku Sternicza 131 w związku ze zwołanym w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r. Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni.

I. Stan faktyczny

W dniu 26 sierpnia 2020 r. wpłynęły do Spółdzielni dwa wnioski:

1. Wniosek Rady Budynku Sternicza 131 (dalej jako: Wniosek nr 1), w którym wskazano: *„w związku z pandemią korona-wirusa proponujemy przedłużenie kadencji Rady Nadzorczej jak również Rad Budynków do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia po minięciu pandemii”*;
2. Wniosek mieszkańców budynku Sternicza 131 (dalej jako: Wniosek nr 2), w którym wskazano: *„w nawiązaniu do obowiązującego stanu pandemii i wysokiego stopnia ryzyka narażenia zdrowia, duża część członków spółdzielni nie będzie uczestniczyła w Walnym Zgromadzeniu. W celu dalszego ograniczenia tego ryzyka poprzez skrócenie czasu trwania Walnego Zgromadzenia wnosimy o rozpatrzenie wyłącznie obowiązkowych ustawowo punktów porządku obrad z wycofaniem z porządku obrad punktów: 17, 18, 19, 20, 21 których rozpatrzenie proponujemy na pierwszym Walnym po minięciu stanu pandemii. Umożliwi to bezpośredni udział wszystkim zainteresowanym członkom spółdzielni w podjęciu tak ważnych decyzji jak nabycie nieruchomości i realizację inwestycji z zaciąganiem lub bez zaciągania kredytu w proponowanej formie limitu odnawialnego lub innej.”*.

II. Analiza prawna Wniosku nr 1

Art. 78 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1086) wprowadził w ustawie 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 (Dz. U. poz. 568 i 695) m.in. następujące zmiany:
4) *po art. 90 dodaje się art. 90a w brzmieniu: „Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa 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 ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.”*.

Zgodnie z przepisem 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 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.. Przepis art. 90a dotyczy więc przedłużenia kadencji ustawowych organów do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90.

Tym samym skoro wolą ustawodawcy było przedłużenie kadencji ustawowych organów Spółdzielni do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90, a więc w terminie wydłużonym, tj. późniejszym niż do końca czerwca, ale nie dłuższym niż w terminie 6 tygodni od dnia ustania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, to pod pojęciem zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90 należy rozumieć właśnie ten okres, tj. zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r.

Nie jest zatem możliwe przedłużenie kadencji ww. organów w trybie Wniosku nr 1, gdyż stałoby to w oczywistej sprzeczności z dyspozycją przepisu art. 90a 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 (Dz. U. poz. 568 i 695). Przedłużenie kadencji ww. organów następuje więc ex lege do dnia zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r.

Na marginesie należy także zauważyć, iż pod ww. żądaniem zostało złożonych jedynie 8 podpisów, co także wskazuje na niezachowanie warunków formalnych przedmiotowego wniosku (vide: art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 40 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze).

III. Analiza prawna Wniosku nr 2

Na wstępie należy wyraźnie podkreślić, iż punkty porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zwołanego w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r., stanowiące przedmiot Wniosku nr 2, zostały objęte porządkiem obrad dlatego, że stanowią one żywotny interes samych członków Spółdzielni i dotyczą bezpieczeństwa ekonomicznego Spółdzielni, jej niezakłóconego funkcjonowania w dobie epidemii COVID-19.

Żądanie objęte Wnioskiem nr 2 stoi także w oczywistej sprzeczności z przepisem art. 8³ ust. 10 zd. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym projekty uchwał i „**żądania zamieszczenia oznaczonych spraw**” w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. **Przepis ten stanowi więc o „żądaniu zamieszczenia oznaczonych spraw”, a nie o usunięciu spraw z ustalonego porządku obrad, który to porządek ustala Zarząd Spółdzielni. Natomiast Wniosek nr 2 to de facto wniosek o usunięcie spraw z ustalonego przez Zarząd porządku obrad, ergo nie spełnia on**

wymogu zgłoszenia „żądania zamieszczenia oznaczonych spraw” w porządku obrad, o którym stanowi przedmiotowa norma prawna.

Wskazać wreszcie należy, iż w wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 11 czerwca 2019 r. (sygn. akt I C 1684/18), którego wykładnia została potwierdzona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 stycznia 2020 r. (sygn. akt V ACa 452/19), przesądzone, że dla skutecznego zgłoszenia żądania przez członków spółdzielni mieszkaniowej konieczne jest zebranie podpisów 1/10 członków Spółdzielni, gdyż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje ilości osób, które mają złożyć podpis pod żądaniem, a w związku z tym biorąc pod uwagę przepis art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 40 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, tj. art. 40 § 2 tej ustawy, w świetle którego uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli), w myśl art. 39 § 2 i 3, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad. Zgodnie z art. 39 § 2 pkt 2 wskazanej ustawy zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków. **Nie ulega więc wątpliwości, iż pod żądaniem objętym Wnioskiem nr 2 zostało złożonych jedynie 11 podpisów, co także wskazuje na niezachowanie warunków formalnych przedmiotowego wniosku, tj. niezachowanie ustawowego wymogu zebrania podpisów 1/10 liczby członków Spółdzielni.**

Należy także przypomnieć, iż członkowie Spółdzielni, którzy nie mogą uczestniczyć z różnych powodów (np. z uwagi na swój stan zdrowia) w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu poprzez pełnomocnika. Zgodnie z przepisem art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

IV. Wnioski

W ocenie Opiniującej Kancelarii przedłożone do oceny wnioski złożone przez mieszkańców budynku Sternicza 131 oraz Rady Budynku Sternicza 131 w związku ze zwołanym w dniach 11, 12, 18 i 19 września 2020 r. Walnym Zgromadzeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, jak wykazano powyżej, nie spełniają wymogów formalnych i nie mogą stanowić przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Ewa Derc
Radca prawny / Wspólnik

Piotr Pałka
Radca prawny / Wspólnik