



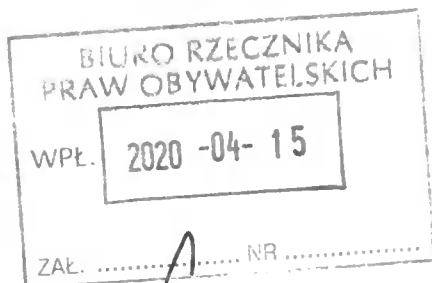
MINISTER  
ROZWOJU



RPW/26960/2020 P  
Data: 2020-04-15

Data: 10 kwietnia 2020

Znak sprawy: DM-III.730.32.2020DM-  
III.730.32.2020



**Adresat**

**Pan**

**dr hab. Adam Bodnar**

Rzecznik Praw Obywatelskich

**Dotyczy: Dotyczy:** wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 9 marca 2020 r<sup>1</sup>.

**Szanowny Panie Rzeczniku,**

w nadesłanej korespondencji poruszony został problem, na jakiej podstawie po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>2</sup> (dalej zwana nowelą), członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej może nabyć małżonek członka, któremu wspólnie z nim przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

Wskazuję zatem, iż kwestie związane z nabywaniem i utratą członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w szczególności reguluje art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup>, dalej usm. Należy zauważyć, że art. 3 ust. 1 usm, zawiera katalog osób, które są członkami spółdzielni z mocy prawa. Stosownie do tego przepisu, członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

W przepisie tym ustawodawca nie wyszczególnił właścicieli lokali w spółdzielni mieszkaniowej albowiem osoby takie mają prawo decydowania odnośnie swojego członkostwa. Stosownie do art. 3 ust. 3<sup>1</sup> usm w brzmieniu nadanym nowelą, członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Należy przy tym podkreślić, że właściciele lokali, którzy nabyli członkostwo przed dniem wejścia w życie noweli utrzymali swoje członkostwo (art. 3 ust. 3<sup>1</sup> zd. 4 u.s.m. w zw. z art. 4 noweli).

W kontekście członkostwa małżonków należy zauważyć, iż stosownie do art. 3 ust. 2 usm, członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

<sup>1</sup> Znak pisma IV.612.4.2019.KD

<sup>2</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1596

<sup>3</sup> Dz. U. z 2000 r. poz. 845

Analizując zatem sprawę członkostwa ex lege w spółdzielni mieszkaniowej małżonka członka spółdzielni, któremu wspólnie z nim przysługuje prawo odrębnej własności lokalu wyrażam opinię, że kwestia ta powinna być interpretowana w kontekście całego brzmienia art. 3 usm, jako jednostki redakcyjnej regulującej sprawy związane z nabywaniem i utratą statusu członka. Podzielić zatem należy pogląd wyrażony w przytoczonym przez Pana Rzecznika postanowieniu Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 sierpnia 2019 r., sygn. I ACz 943/19, stosownie do którego małżonek członka, któremu wspólnie z nim służy odrębna własność lokalu, nie nabył członkostwa z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie przedmiotowej noweli, lecz może zostać członkiem spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej. W przypadku małżonków, którym wspólnie przysługuje prawo odrębnej własności automatyzm członkostwa nie wynika z obecnej treści art. 3 ust 2 usm.

Pragnę również zwrócić uwagę, iż cytowany w wystąpieniu Pana Rzecznika fragment analizy przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, zamieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju, odnosi się wyłącznie do posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który przed wejściem w życie noweli nie musiał posiadać statusu członka spółdzielni. W odrębnym akapicie analizy znajduje się również wskazanie, że „odmiennie kształtuje się sytuacja właścicieli lokali i najemców lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, którzy nabyli tytuł prawny do lokalu przed dniem 9 września 2017 r., niebędących członkami spółdzielni. Osoby te w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni składają deklarację członkowską.”.

Chciałbym również poinformować Pana Rzecznika, iż wśród licznej korespondencji kierowanej do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, dotyczącej interpretacji przepisów noweli, problem nabywania członkostwa przez małżonka członka, któremu wspólnie z nim przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, nie był podnoszony.

Wskazuję jednocześnie, że w Ministerstwie Rozwoju trwają prace nad zakresem zmian jakie należy wprowadzić do usm aby usprawnić funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, a zarazem wzmocnić pozycję członków. Zapewniam zatem, że zgłoszone przez Pana Rzecznika wątpliwości dotyczące art. 3 ust. 2 usm będą przedmiotem analizy.

**Z poważaniem**  
Robert Nowicki  
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	1213072.3391408.2453437
Nazwa dokumentu	Odp. dla RPO 07.04.2020 r..pdf
Tytuł dokumentu	Odp. dla RPO 07.04.2020 r..docx
Sygnatura dokumentu	DM-III.730.32.2020
Data dokumentu	10.04.2020
Skrót dokumentu	7A576DFCC1DDC2DBE3CD3BEA7F2F7DE1C230A2 CF
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	10.04.2020 09:35:29
Podpisane przez	Robert Nowicki; MPiT Podsekretarz Stanu

EZD 3.94.1.1.27870

Data wydruku: 10.04.2020

Autor wydruku: Ordowska-Tokarz Sylwia (specjalista)

MINISTERSTWO ROZWOJU  
ul. Chałubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa

OPLATA POBRANA  
TAXE PERÇUE - POLOGNE  
Umowa z Poczta Polska S.A. ID nr 425758/W  
BIURO RZECZNIKA  
PRAW OBYWATELSKICH  
WPL. 2020-04-15  
ZAL. .... NR .....

R



(00)759007734270838543

(00)759007734270838543

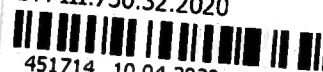


(00)759007734270838543

(00)759007734270838543

2019

DM-III.730.32.2020



451714 10.04.2020 52

BIURO RZECZNIKA PRAW  
OBYWATELSKICH  
AL. SOLIDARNOŚCI 77  
00-090 Warszawa