



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 20.03.2014 r.

IV.7211.206.2014.KD

**Pani Elżbieta Bieńkowska**

**Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Infrastruktury i Rozwoju**

*Memorandum Pani Premier*

Na tle spraw wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich powstała wątpliwość, dotycząca zasad liczenia głosów podczas głosowania na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Według wiedzy Rzecznika Praw Obywatelskich (w tym analizy treści statutów spółdzielni mieszkaniowych, dostępnych na ich stronach internetowych) w statutach wielu spółdzielni przyjęto zasadę określoną w powołanym przepisie, t.j., że przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosów „wstrzymujących się” w ogóle się zatem nie uwzględnia.

Zgodnie natomiast z art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1222), w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 lipca 2007r., uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich wskazany przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych modyfikuje ogólną zasadę, określoną w art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego, w zakresie obliczania większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej. Jest w nim mowa o tym, że za uchwałą musi opowiedzieć się, dla jej podjęcia, większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Głosów oddanych za uchwałą musi być

zatem więcej, niż łącznie głosów przeciw uchwale i głosów „wstrzymujących się”, bo tylko przy uwzględnieniu głosów „wstrzymujących się” możliwe jest określenie proporcji głosów za uchwałą w stosunku do ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. W ocenie Rzecznika należy przyjąć, że art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odmiennie niż art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego, nakazuje zawsze uwzględniać również głosy „wstrzymujące się” od głosowania przy obliczaniu wymaganej większości dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.

Stosownie do art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.). Wydaje się jednak, że sprawa obliczania większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej została uregulowana w art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w konsekwencji nie może mieć w tym zakresie zastosowania art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego. Nie ma także podstawy prawnej do modyfikowania zasady określonej w art. 8<sup>3</sup> ust. 9 tej ustawy w statucie spółdzielni. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Powstaje w związku z tym uzasadniona wątpliwość, czy prawnie dopuszczalne jest w obecnym stanie prawnym zamieszczanie w statutach spółdzielni mieszkaniowych postanowienia, które w odniesieniu do uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej, stanowi powtórzenie reguły określonej w art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego. Takie postanowienie statutu może być oceniane jako nieważne, z uwagi na jego sprzeczność z treścią art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ze względu na wagę problemu, Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju o zajęcie stanowiska w tej sprawie. W odpowiedzi, udzielonej pismem z dnia 12 grudnia 2013r. (znak BS-4kl-053-378/13/3558) Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa wskazał, że przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przesądza o tym, czy przy obliczaniu wymaganej większości, o której w nim mowa, należy brać pod uwagę tylko głosy „za” i „przeciw”, czy również głosy „wstrzymujące się”. Z uwagi na brak jakichkolwiek ustawowych wyłączeń w tej kwestii, zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, również w spółdzielniach mieszkaniowych do obliczenia wymaganej większości głosów stosuje się art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego. W udzielonej Rzecznikowi odpowiedzi powołano również cytaty z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29.04.2011r. (sygn. akt III CZP 111/2010), który zdaniem Departamentu potwierdza prawidłowość zajętego w tej kwestii stanowiska. Przywołany fragment uzasadnienia uchwały ma w ocenie resortu potwierdzać, iż art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego ma zastosowanie także w

spółdzielniach mieszkaniowych. Rzecznik Praw Obywatelskich inaczej jednak odczytuje przytoczony fragment orzeczenia Sądu Najwyższego. Po pierwsze, argumentacja Sądu Najwyższego dotycząca treści art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego miała jedynie charakter pomocniczy, w żaden sposób nieodnoszący się wprost do przedstawionego w wystąpieniu Rzecznika problemu. Po drugie, Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził w cytowanym fragmencie, że „o tym zaś czy uchwałę można uważać za podjętą, ostatecznie powinna oczywiście zadecydować liczba głosów „za” uchwałą, która w myśl art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze u.s.m. powinna być oddana przez większość z ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”. W ocenie Rzecznika przytoczone zdanie potwierdza jedynie tezę, iż art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze odmiennie niż art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego reguluje kwestię liczenia głosów w spółdzielniach mieszkaniowych.

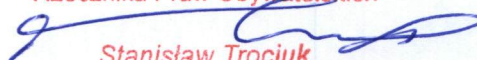
Podkreślenia wymaga ponadto, że prezentowany w odpowiedzi na pismo Rzecznika Praw Obywatelskich pogląd Departamentu Mieszkalnictwa nie znajduje odzwierciedlenia w orzecznictwie sądów powszechnych. W wyroku z dnia 10.01.2014r. (sygn. IACa 1312/13, dostępnym na portalu orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Warszawie) Sąd ten wskazał, że przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze i jest to przepis bezwzględnie obowiązujący. W sprawie nie ma natomiast zastosowania art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego. Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”. Dla podjęcia uchwały konieczne jest zatem, aby głosy „za” uchwałą stanowiły większość z ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu (a zatem głosujących „przeciw” i „wstrzymujących się” od głosu).

Poruszony problem ma istotne znaczenie prawne, ponieważ konsekwencją przyjęcia określonej wykładni przepisów może być nieważność postanowienia statutu spółdzielni, odwołującego się do treści art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego, a w efekcie możliwość podważenia prawnej skuteczności uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie spółdzielni. Jak wskazuje praktyka, w świadomości spółdzielców nadal funkcjonuje przekonanie, że kwestię sposobu liczenia głosów na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej rozstrzyga art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego, co potwierdzają postanowienia licznych statutów spółdzielni. Treść art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie pozwala na proste i jednoznaczne zrozumienie skutków zawartej w nim regulacji. Z tego względu, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się do Pani Minister z prośbą o ponowne przeanalizowanie dotychczas prezentowanego przez podległy

resort stanowiska i rozważenie potrzeby doprecyzowania treści art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. pierwsze ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tak aby nie stwarzał on w praktyce możliwości dokonywania rozbieżnych interpretacji.

*Z poszanowaniem*

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich



Stanisław Trociuk  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich