

Małgorzata Petry-Węclawowicz
Wojciech Kobiński

Eksperti radzą.

Jak wydzielić się ze spółdzielni, która jest źle zarządzana.

20 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny w pełnym składzie rozpoznał połączone wnioski grup posłów na Sejm RP w sprawie konstytucyjności niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po rozpoznaniu sprawy Trybunał Konstytucyjny orzekł min., że wykreślenie przez Sejm z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w grudniu 2002 r. art. 108a, umożliwiającego przeprowadzenie podziału spółdzielni na wniosek mniejszości członków – było naruszeniem Konstytucji. Tym samym Trybunał Konstytucyjny uchylił przepis art. 9 ustawy w części obejmującej słowa "przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy".

W uzasadnieniu orzeczenia Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że prawa członków do podziału spółdzielni mają w świetle Konstytucji pierwszeństwo przed interesami samej spółdzielni mieszkaniowej, a zatem uchylenie przez Sejm art. 108a stanowiącego instrument realizacji wolności zrzeszania się – było sprzeczne z art. 58 ust. 1 Konstytucji.

Co wyrok Trybunału Konstytucyjnego i jego publikacja oznaczają dla członków spółdzielni?

Zgodnie z obowiązującym prawem niekonstytucyjne przepisy tracą moc z dniem, kiedy wyrok Trybunału Konstytucyjnego zostanie opublikowany w Dzienniku Ustaw. Innymi słowy, po wydrukowaniu wyroku przepisy niezgodne z Konstytucją przestają obowiązywać i na nowo w prawie spółdzielczym pojawia się art. 108a.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) w sprawie zgodności z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został opublikowany w Dzienniku Ustaw Nr 72, poz. 643 z 28 kwietnia 2005 r.

Publikacja w/w wyroku daje niezadowolonym ze swoich władz członkom możliwość utworzenia własnej spółdzielni poprzez podział istniejącej spółdzielni na wniosek mniejszości jej członków. Oznacza to, że większość członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni, albo z częścią majątku spółdzielni, nadającą się do takiego wyodrębnienia, może złożyć wniosek do Zarządu o podział spółdzielni.

W praktyce oznacza to, że z dotychczasowej spółdzielni można wydzielić np. jedno z jej osiedli (tzn. wyodrębniona organizacyjnie jednostka spółdzielni), albo jeden lub kilka bloków, które mogą funkcjonować oddzielnie i w których może zostać wyodrębniona własność poszczególnych lokali (tzn. część majątku spółdzielni, nadająca się do takiego wyodrębnienia).

Aby żądanie podziału było skuteczne, musi go żądać zwykła większość członków tzn. 50% + 1 ogólnej liczby grupy (tj. ponad połowa wszystkich członków, których prawa i obowiązki związane są z tą jednostką, albo częścią mienia nadającą się do wyodrębnienia).

Ponieważ członkowie, którzy podjąć mają na podstawie art. 108a §1 ustawy Prawo spółdzielcze uchwałę żądającą podziału spółdzielni, nie są organem spółdzielni, to nie mają do nich ani do podejmowania takiej uchwały zastosowania żadne postanowienia ustawy ani statutu. Zatem mogą oni podjąć uchwałę w dowolny sposób:

- bądź na zwołanym w tym celu zebraniu, którego zwołanie nie podlega określonym procedurom,
- bądź w drodze zwykłego zbierania podpisów pod przygotowaną uchwałą.

Dodatkowo do reprezentowania członków żądających podziału należy wybrać komisję organizacyjną, która będzie reprezentować członków żądających podziału w stosunkach między nimi a spółdzielnią oraz na walnym zebraniu rozpatrującym sprawę podziału spółdzielni, a także ewentualnie przed sądem (art. 108a §4-6 ustawy Prawo spółdzielcze). Komisja organizacyjna ma zdolność sądową w sprawie o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę zgromadzenia o podziale spółdzielni.

Do utworzonej w wyniku podziału nowej spółdzielni przechodzą wszyscy członkowie, których prawa i obowiązki są związane z wyodrębnioną organizacyjnie nieruchomością (tzn. nie tylko ci którzy podpisali się pod uchwałą w/s podziału spółdzielni).

Zarząd spółdzielni, po złożeniu przez komisję organizacyjną wniosku z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków), musi niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału (art. 108a §2 pkt. 1 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze).

Uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków) dotycząca podziału spółdzielni (zgodnie z art. art. 108 §2 ustawy Prawo spółdzielcze) powinna zawierać następujące elementy:

- oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
- listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
- datę podziału spółdzielni.

W razie podjęcia przez walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) uchwały o podziale nie zawierającej wszystkich istotnych składników treści tej uchwały, o których mowa w art. 108 § 2, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków) w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale.

Jeżeli członkowie albo komisja organizacyjna nie są zadowoleni z efektów złożenia żądania podziału spółdzielni, mogą na podstawie art. 108a §4 ustawy Prawo spółdzielcze, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale jeżeli:

- walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) podejmie uchwałę odmawiającą podziału spółdzielni,
- zarząd dotychczasowej spółdzielni zwyczajnie nie zwoła walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków),
- walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) podejmie uchwałę o podziale, która narusza istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału,
- walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) nie rozpatrzyło żądania o podziale w ciągu trzech miesięcy od jego zgłoszenia (art. 108a §5 ustawy Prawo spółdzielcze).

Termin wystąpienia do sądu wynosi sześć tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków) lub od upływu trzech miesięcy od wystąpienia z żądaniem podziału (w sytuacji gdy walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli członków nie rozpatrzyło żądania w tym terminie).

Kiedy sąd ma prawo oddalić powództwo członków żądających podziału?

- gdy powództwo zostało złożone po upływie terminów, o których mowa w art. 108a §4-6 ustawy Prawo spółdzielcze,
- gdy żądanie podziału zgłoszone zostało przez członków, którzy nie uzyskali wymaganej większości głosów,
- gdy wybrana reprezentacja członków nie wystąpi do zarządu z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli członków) w celu podziału spółdzielni,
- gdy powództwo wytoczy organ nieuprawniony do reprezentowania członków, albo gdy reprezentacja członków żądających podziału nie jest należyta,
- gdy żądanie podziału zgłosili członkowie, których prawa i obowiązki nie są związane z wyodrębnioną jednostką spółdzielni, albo częścią majątku nadającego się do takiego wyodrębnienia,
- gdy żądanie podziału zgłosili członkowie, których prawa i obowiązki są związane z określoną częścią majątku spółdzielni, ale część ta nie nadaje się do organizacyjnego wyodrębnienia,
- gdy podziałowi sprzeciwiają się ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.*.

*)Wchodzić tu może w rachubę fakt posiadania na terenie danej nieruchomości lokali użytkowych należących do spółdzielni wynajmowanych po cenach rynkowych osobom trzecim, a także istnienie urządzeń infrastruktury technicznej oraz nieruchomości służących wszystkim członkom spółdzielni (np. wspólny plac zabaw).

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dział XI – Podział spółdzielni, art.108–112).
Tekst pierwotny: Dz.U. 1982 r. Nr 30 poz. 210; Tekst jednolity: Dz.U. 1995 r. Nr 54 poz. 288.

Zmiany:

1995-12-28 Dz.U.1995.133.654 art. 34; 1996-01-01 Dz.U.1996.5.32 art. 13; 1996-06-02 Dz.U.1996.24.110 art. 33; 1996-07-01 Dz.U.1996.43.189 art. 8; 1997-04-20 Dz.U.1997.32.183 art. 1; 1997-10-22 Dz.U.1997.121.770 art. 28; 1997-10-24 Dz.U.1997.111.723 art. 2; 1999-05-21 Dz.U.1999.40.399 art. 2; 1999-09-01 Dz.U.1999.60.636 art. 73 1999-09-24 Dz.U.1999.77.874 ; 1999-12-14 Dz.U.1999.99.1151 art. 1; 2000-10-30 Dz.U.2000.92.1024 wynik. z 2001-01-01 Dz.U.1997.121.769 art. 66; 2001-04-24 Dz.U.2001.4.27 art. 29; 2001-05-31 Dz.U.2001.54.572; 2001-07-06 Dz.U.2001.69.724.

- Aktualnie obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27) jest ustawa w kształcie trzeciej jej nowelizacji z dnia 3 czerwca 2005 r. (wprowadzona w życie 22 lipca 2005 r.) wraz z Orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (opublikowanym 28 kwietnia 2005 r.).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 23 stycznia 2001 r. Nr 4, poz. 27)

Zmiany:

2001-06-09 Dz.U.2001.57.601; 2002-01-01 Dz.U.2001.154.1802 art. 8; 2003-01-15 Dz.U.2002.240.2058

- Tekst jednolity ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Obwieszczenie Marszałka Sejmu z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119 z 2003 poz. 1116).
- Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122 z 2005 r. poz. 1024).
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. w sprawie zgodności z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Sygn. K 42/02, Dz.U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643).

Treść przywróconego do życia przez Trybunał Konstytucyjny art. 108a

Art. 108a

§ 1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo z części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.

§ 2. Zarząd spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.

§ 3. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.

§ 4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału spółdzielni albo uchwały podziału naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.

§ 5. Przepis §4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez walne zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.

§ 6. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale niezawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w art. 108. § 2, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy § 4 i § 5 stosuje się odpowiednio.

§ 7. Przepisy § 2-6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni.

§ 8. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w art. 108 § 2 oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowi podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.