

Zebrania Przedstawicieli, zwiększając uprawnienia członków. Członek niebędący przedstawicielem na Zebraniu Przedstawicieli może brać w nim udział osobiście (bez prawa udziału w głosowaniu), a gdy jego sprawą jest przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli, może na swój koszt, korzystając z pomocy prawnika lub pomocy innego eksperta. Eksperci nie mają jednak prawa głosu na takich Zebraniach. Przepisy te powodują, że w Zebraniu Przedstawicieli może uczestniczyć ogromna liczba osób, co spowoduje, że nie wszyscy chcący w nim brać udział, zmieszczą się do sali. Kwestie te musi rozstrzygać Sąd Spółdzielni.

W art. 18 § 5 Pr. Spółdzielczego ustawa wymienia tylko dwa obowiązki członków spółdzielni:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i wydanych na ich podstawie regulaminów wewnętrznych,
- 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

Obydwa obowiązki wynikają ze stosunku członkostwa i mają charakter niemajątkowy.

Wadliwość uchwał Zebrania Przedstawicieli

Ponadto przyjęto, że uchwała Zebrania Przedstawicieli sprzeczna z ustawą (każdą ustawą) jest bezwzględnie nieważna albo nieistniejąca. Takie uchwały mogą być kwestionowane bez ograniczeń czasowych i zbędnego, dodatkowego postępowania przez każdą zainteresowaną osobę, mającą w tym interes prawny. Z kolei uchwała Zebrania Przedstawicieli członków sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do Sądu.

Orzeczenie Sądu ustalające nieważność, nieistnienie lub uchylające uchwały Zebrania Przedstawicieli ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich organów spółdzielni.

Rozwiązanie członkostwa przez spółdzielnię

W sposób zasadniczy zmieniona została procedura normująca tryb i zasady rozwiązania członkostwa. Zmieniony art. 24 Prawa spółdzielczego (składa się aż z 10 paragrafów) stanowi, że Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie, przy czym:

- wykluczenie może nastąpić, gdy z winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa członka, dalsze pozostawienie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowie-

niami Statutu lub dobrymi obyczajami i Statut określa przyczyny wykluczenia,

- wykreślenie z rejestru członków może nastąpić, gdy członek nie wykonuje obowiązków z przyczyn przez niego niezawinionych. Przyczyny wykreślenia również ustalane są w Statucie.

W istotny sposób została zatem zmodyfikowana formuła wykluczenia członka ze Spółdzielni. Obecny art. 24 § 2 Pr. Spółdzielczego jako przesłankę wykluczenia wymienia kwalifikowane postacie winy, a nie jak dotychczas winy w ogóle. Poza tym klauzula zasad współżycia społecznego została zastąpiona klauzulą dobrych obyczajów.

Nie została zmieniona formuła wykreślenia (art. 24 § 3 Pr. Spółdzielczego). Nowością jest natomiast:

- 1) obowiązek Rady Nadzorczej przedstawić motywy, którymi kierowała się uznając, że zachowanie członka wyzerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia, określone w Statucie Spółdzielni,
- 2) stwierdzenie, że wykluczenie czy wykreślenie członka stają się skuteczne z chwilą upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli, albo powództwa do Sądu o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Zebrania Przedstawicieli, bądź prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały (art. 24 § 10 Pr. Sp.)

Żeby wiedzieć o tych przyczynach oraz do kogo i w jakim terminie się odwołać, a także o warunkach udziału członka w postępowaniu o wykluczeniu lub wykreśleniu i kiedy jest ono skuteczne - każdy członek Spółdzielni musi przeczytać statut.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

W ujęciu nowych przepisów (art. 32 Pr. Sp.) ma ono obecnie charakter wyłącznie fakultatywny. Oznacza to, że Spółdzielnia (Statut) nie ma prawnego obowiązku określać postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawach między członkami z Spółdzielnią. Z dniem wejścia życie czerwcowej noweli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (od 22 lipca 2005 r.) zostało bowiem zniesione obligatoryjne postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

Aktualnie członkowie mają prawo wyboru drogi w dochodzeniu swoich praw i roszczeń. Mogą wybrać pomiędzy prowadzeniem postępowania wewnątrzspółdzielczego, czyli poddać ocenę swoje zachowanie przez dwie instancje, do Zebrania Przedstawicieli włącznie, lub dochodzeniem roszczeń (roszczenia) w postępowaniu sądowym.

W przypadku odwołania i zaskarżenia decyzji organu Spółdzielni:

- w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien je rozpatrzyć,

- np. uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i do Sądu, to postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze, według obecnej regulacji, może odnosić się do spraw wynikających ze stosunku członkostwa, jak i pochodnych od tego stosunku. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw i roszczeń na drodze sądowej (art. 32 § 3 Pr. Sp.).

Nadzór nad spółdzielniami

Nowością jest art. 93 a Prawa spółdzielczego, który przewiduje ministerialny nadzór nad spółdzielniami mieszkaniowymi. Przepisy te stanowią, że minister właściwy do spraw budownictwa ma prawo:

- żądania informacji i danych dotyczących organizacji i działalności spółdzielni, które są niezbędne do dokonania oceny zgodności z prawem i gospodarności w działalności danej spółdzielni.

Minister bada te dane i jeżeli podejrzewa, że jest w niej coś nie tak, to może: - wystąpić z wnioskiem do Krajowej Rady Spółdzielczej lub Związku Rewizyjnego, w którym dana spółdzielnia jest zrzeszona o przeprowadzeniu lustracji spółdzielni.

Lustrację przeprowadza się na koszt danej spółdzielni, a podmiot prowadzący lustrację przesyła ministrowi protokół z czynności lustracyjnych.

Jeżeli spółdzielnia nie wykona w terminie wniosków polustracyjnych, minister w trybie administracyjnym nakazuje jej wykonanie tych wniosków w ciągu 3 miesięcy. Minister otrzymał więc uprawnienie (bez określenia formy prawnej) do nakazywania spółdzielniom uwzględniania wniosków z lustracji. Takich uprawnień nie miały i nadal nie mają związki rewizyjne i Krajowa Rada Spółdzielcza.

Przepisy o nadzorze ministra nad spółdzielniami mieszkaniowymi to nowość w polskim prawie. Zabrakło jednak w nich precyzji i są na ogół kontrowersyjne. Nie wiadomo więc, czy będzie to skuteczny instrument kontroli i nadzoru nad spółdzielniami.

MACIEJ SOLARZ