

MAŁGORZATA GIEŁDA

ORCID: 0000-0003-1510-2758

Instytut Nauk Administracyjnych

Uniwersytet Wrocławski

JAK SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA UNIKA LEGALNEJ LUSTRACJI, CZYLI „ZWIĄZEK REWIZYJNY” W SŁUŻBIE PREZESA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Spółdzielczość [...] jak każda idea wymaga wspierania, ale także dbałości o to, aby nie uległa zniekształceniu*¹.

Abstrakt: Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce przeżywa kryzys już od dawna. Główne powody tego stanu rzeczy to brak świadomości samych spółdzielców w zakresie społecznego charakteru tej formy działania i zasad nią rządzących oraz merytorycznego ustawodawstwa odpowiadającego na potrzeby członków spółdzielni. Sytuacja ta umożliwia pojawianie się niewłaściwych zachowań i działań, powoduje wiele patologii i daje pole do manipulacji.

Artykuł powstał na podstawie bezpośredniej obserwacji działalności jednej z największych spółdzielni mieszkaniowej we Wrocławiu. W przedstawionej sytuacji prawo oraz niska świadomość społeczna członków spółdzielni i mieszkańców jej zasobów doprowadziły do układu, w którym prezes spółdzielni mieszkaniowej kontrolował samego siebie za pośrednictwem innej spółdzielni, która tylko z nazwy była związkiem rewizyjnym.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielczość, lustracja, nadzór, kontrola, patologia

WPROWADZENIE

Spółdzielczość jest wspaniałą ideą, która realizowana zgodnie z założeniami daje wiele dobrego ludziom wokół niej zorganizowanym. Poprowadzona zgodnie z zasadami łączy i integruje, ułatwia życie, pomaga spółdzielcom podnieść ich dobrostan i rozwija ich świadomość. Niestety wypaczenie i deformacja spółdzielczości, brak rzetelnej i właściwej regulacji prawnej ustawodawcy ugruntowały

¹ Krajowa Rada Spółdzielcza (dalej: KRS), <https://krs.org.pl/prawo/stanowiska-krajowej-rady-spodzielczej?view=category&id=3&start=10> (dostęp: 15.11.2023).

negatywne zachowania i stereotypy. Najsilniej wypaczenia ruchu spółdzielczego dały o osobie znać w czasach PRL-u, a większość z nich do dzisiaj nie została naprawiona². Uprawnione wydaje się nawet stwierdzenie, że degradacja spółdzielczości w Polsce cały czas narasta, głównie w wyniku braku właściwego ustawodawstwa³, edukacji oraz niskiego stopnia świadomości samych spółdzielców. W efekcie spółdzielnie mieszkaniowe bardzo często obracają się przeciwko swoim członkom, na rzecz których przecież mają działać. Ten stan rzeczy tworzy przestrzeń dla poważnych nadużyć, manipulacji oraz wykorzystywania majątku spółdzielczego do realizacji własnych interesów. W takich układach najczęściej prym wiodą zarządy spółdzielni mieszkaniowych⁴ oraz zmanipulowani przez nie spółdzielcy. Często są to wręcz członkowie rad nadzorczych, którzy zamiast działać na rzecz swoich wyborców, działają na rzecz osób sprawujących funkcje w zarządzie, umacniając tylko wynaturzenia.

Poprawie sytuacji nie służy także upolitycznienie tematu spółdzielczości mieszkaniowej. Wykorzystywanie od lat zagadnienia poprawy losu spółdzielców przez wprowadzenie odpowiednich i prospółdzielczych regulacji prawnych pozostaje tylko hasłem wyborczym polityków. Skutkiem tego stanu rzeczy jest narastająca bezsilność spółdzielców oraz bezkarność i pogłębianie patologii w spółdzielniach mieszkaniowych.

Artykuł powstał w wyniku badań naukowych prowadzonych od 2019 roku w jednej z największych spółdzielni mieszkaniowych we Wrocławiu⁵. Podstawowymi metodami badawczymi, na których oparto badania, są obserwacja uczestnicząca, analiza dokumentów i norm prawnych oraz wywiad. Dodatkowo poglądy poszczególnych grup mających wpływ na działalność i zarządzanie spółdzielnią

² W tym zakresie por. A. Peisert, *Spółdzielnie mieszkaniowe: pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją*, Warszawa 2009, s. 90, 120 i n., W. Czternasty, *Współczesny obraz spółdzielczości w Polsce — determinanty jego powstania oraz zmian*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu” 2011, nr 173, s. 42–43. Z. Chyra-Rolicz, *Rozważania o istocie własności i właścicielach spółdzielni w procesie transformacji polskiej spółdzielczości*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 2019, nr 59(3), s. 111–112.

³ H. Cioch, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2011, s. 20–28.

⁴ Artykuł 3 u.p.s. stanowi, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. „Jednakże prezesi spółdzielni, którzy są tylko pracownikami zatrudnionymi do administrowania majątkiem spółdzielców, w wielu przypadkach traktują spółdzielnie jak prywatne folwarki, zniewalając właścicieli. Niestety także wymiar sprawiedliwości, w tym organa ścigania, często umarzają śledztwa bądź odmawiają wszczęcia postępowań w sprawach wnoszonych przez krzywdzonych spółdzielców przeciwko władzom spółdzielczym”, Z. Kozak, Warszawa, dnia 16 grudnia 2008 roku. Interpelacja nr 7119 do prezesa Rady Ministrów w sprawie nieprawidłowości w działaniach zarządów spółdzielni mieszkaniowych oraz umarzanych przez wymiar sprawiedliwości postępowań prowadzonych w tym zakresie, <https://orka2.sejm.gov.pl/IZ6.nsf/main/351A873E> (dostęp: 15.11.2023). T. Misiak, *Stenogram z 34 posiedzenia Senatu RP*, <http://ww2.senat.pl/k6/dok/sten/034/12.HTM> (dostęp: 15.11.2023).

⁵ Badana spółdzielnia ma około 7000 członków. Jej zasoby są rozmieszczone głównie w dzielnicy Śródmieście (około 1000 członków) oraz w dzielnicy Gądów (około 6000 członków).

były — i są nadal! — poddawane konfrontacji, zwłaszcza podczas walnych zgromadzeń i posiedzeń rady nadzorczej spółdzielni oraz zebraniach rad nieruchomości i sąsiedzkich. Daje to cenne wyniki, bowiem umożliwia spojrzenie na wiele zjawisk i procesów z różnych punktów widzenia, przede wszystkim: członków spółdzielni, zarządu, członków rady nadzorczej, pracowników administracyjnych i pracowników technicznych, a także mieszkańców zasobów spółdzielni formalnie w niej niezrzeszonych, ale będących uczestnikami jej działań. Prowadzone badania są wielowątkowe i dotyczą zarówno szerokiego zakresu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej, jak i poszczególnych sytuacji lub procedur. Ten artykuł ma na celu pokazanie jednego z mechanizmów manipulacji zastosowanego przez władze spółdzielni mieszkaniowej wobec jej członków w zakresie zrzeszenia spółdzielni w związku rewizyjnym oraz kontroli sprawowanej poprzez lustrację.

NADZÓR I KONTROLA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawowe tło dla dalszych rozważań stanowią przepisy prawa powszechnie obowiązującego odnoszące się do kontroli i nadzoru realizowanych w spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.)⁶ w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku. Prawo spółdzielcze (dalej: u.p.s.)⁷. Z art. 44 u.p.s. wynika wprost, że kontrolę i nadzór nad działalnością każdej spółdzielni sprawuje rada nadzorcza, obligatoryjny zakres jej działania wyznacza zaś art. 46 § 1 u.p.s., ponadto ustawodawca dał możliwość przekazania do wyłącznej kompetencji rady nadzorczej w spółdzielni także inne uprawnienia (art. 46 § 2 u.p.s.), które muszą zostać w takiej sytuacji określone w statucie spółdzielni.

W statucie spółdzielni można również przekazać do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał we wszystkich lub niektórych sprawach wymienionych w art. 46 § 1 pkt 1, 3 i 5 u.p.s. Wówczas statut może przyjąć dla rady nazwę komisji rewizyjnej. Sama rada nadzorcza może także powołać komisję rewizyjną, która będzie usprawniać jej prace związane z nadzorem i kontrolą głównie w odniesieniu do działalności gospodarczej i finansowo-księgowej spółdzielni. W badanej spółdzielni mieszkaniowej taka komisja została powołana przez radę nadzorczą, która funkcjonuje w standardowym trybie art. 46 § 1 u.p.s.

Kontrolę nad działalnością spółdzielni mieszkaniowej sprawują także jej członkowie, zwłaszcza przez najważniejszy organ w spółdzielni — walne zgromadzenie, które odbywa się obligatoryjnie co najmniej raz w roku. Na wniosek

⁶ T.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 z późn. zm.

⁷ T.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.

uprawnionych podmiotów może natomiast zostać także zwołane fakultatywnie⁸. Podczas zgromadzenia członkowie spółdzielni mieszkaniowej przez głosowania nad uchwałami w sposób bezpośredni mogą dać wyraz swojemu zadowoleniu z jej działalności. Ważnym elementem tej kontroli jest możliwość wnoszenia przez członków spółdzielni w trybie przewidzianym prawem uchwał pod głosowanie zgromadzenia, które zarząd jest zobowiązany przygotować pod względem formalnym i umieścić w porządku obrad (art. 8(3) ust. 10 i 13 u.s.m.). W szczególnych przypadkach możliwe jest wniesienie uchwały w trakcie odbywającego się już zgromadzenia⁹.

Za „zorganizowaną formę kontroli działalności spółdzielni przez jej członków”¹⁰ należy uznać także lustrację, która jest obligatoryjnym elementem i jednocześnie instrumentem kontroli, uregulowanym w dziale VIII u.p.s. Na podstawie obowiązującego prawa KRS „wraz ze Związkami Rewizyjnymi, poprzez system lustracji stoi na straży przestrzegania zarówno prawa, jak i zasad i wartości spółdzielczych”¹¹. Lustracji dokonuje związek rewizyjny, w którym dana spółdzielnia mieszkaniowa jest zrzeszona, lub KRS. Analizowana spółdzielnia mieszkaniowa była zrzeszona w związku rewizyjnym pod nazwą Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości we Wrocławiu (dalej: KZRS) który, co zostanie dalej przedstawione, okazał się związkiem rewizyjnym tylko z nazwy, a faktycznie jest zarejestrowany w sądzie rejestrowym jako spółdzielnia¹².

STATUS KRAJOWEGO ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELCZOŚCI WE WROCŁAWIU

W dalszej części artykułu analizie zostanie poddany status KZRS. Wykaże ona, że przedmiotowa organizacja nie jest związkiem rewizyjnym, tylko spółdzielnią. Tłem dla tych rozważań będzie także przedstawienie sytuacji, która umożliwiła członkom badanej spółdzielni zdobycie wiedzy na temat faktycznej pozycji KZRS. W tym zakresie zostaną przedstawione wybrane zagadnienia związane ze zwołaniem walnego zgromadzenia oraz obowiązek poddania się lustracji przez spółdzielnię mieszkaniową.

⁸ Zagadnienia związane ze zwołaniem walnego zgromadzenia w trybie zwykłym i nadzwyczajnym zostaną przedstawione w dalszej części artykułu.

⁹ Bardzo dobrym przykładem w tym zakresie jest prawo członka spółdzielni mieszkaniowej do wniesienia uchwały podczas walnego zgromadzenia o odwołanie członka zarządu, który nie uzyskał absolutorium w trakcie tego zgromadzenia (art. 49 § 4 u.p.s.).

¹⁰ Krajowa Rada Spółdzielcza, https://www.krs.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=108&Itemid=82 (dostęp: 15.11.2023).

¹¹ *Ibidem*.

¹² Por. <https://wyszukiwarka-krs.ms.gov.pl/dane-szczegolowe-podmiotu;numerKRS=JmWuLe8KDldqxNVWmOKECw%3D%3D;typ=P> (dostęp: 15.11.2023).

Obowiązek, o którym już wspomniano, wynika z art. 91 u.p.s. Zgodnie z nim każda spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swojego działania¹³. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne, w których dana spółdzielnia jest zrzeszona. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub KRS (91 § 3 u.p.s.). Lustracja obejmuje swoim zakresem okres od dnia przeprowadzenia poprzedniej lustracji (art. 91 § 1 u.p.s.). Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ustawie, wówczas związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona, lub KRS przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt (art. 91 § 1(2) u.p.s.). Fakultatywnie spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być także przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej lub jednej piątej członków spółdzielni (art. 91 § 2 u.p.s.).

Celem lustracji jest sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu; zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków; kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, społecznych oraz kulturalnych; wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni; udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnieniu działalności spółdzielni (art. 91 § 2(1) u.p.s.).

Słusznie zauważa KRS, że lustracja spółdzielcza, jako zorganizowana forma kontroli działalności spółdzielni, działa w imieniu i na rzecz interesów jej członków, dlatego powinna być traktowana jako „bardzo ważne i odpowiedzialne zadanie”¹⁴. Jej „prawidłowa realizacja w dużym stopniu decyduje o postrzeganiu spółdzielni zarówno przez jej członków, jak i otoczenie zewnętrzne. Ma znaczący wpływ na wizerunek spółdzielni w opinii społecznej”¹⁵.

Omawiana spółdzielnia mieszkaniowa przystąpiła do KZRS jako związku rewizyjnego pod koniec 2018 roku. Działania zarządu w tym zakresie już od samego początku budziły wątpliwości, walne zgromadzenie nigdy bowiem nie wyraziło zgody w formie uchwały na przystąpienie do żadnego związku rewizyjnego, a taki obowiązek wynika wprost z art. 38 § 1 ust. 1 i 11 u.p.s. Jedyna uchwała, jaka została podjęta przez walne zgromadzenia w zakresie ewentualnego przystąpienia do związku rewizyjnego, dotyczyła upoważnienia zarządu spółdzielni mieszkaniowej

¹³ Wyjątkiem od tej reguły jest coroczne przeprowadzanie lustracji w sytuacji, kiedy spółdzielnia pozostaje w okresie likwidacji oraz w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków (art. 91 § 1(1) u.p.s.).

¹⁴ KRS, <https://krs.org.pl/lustracja-spodzielni-2> (dostęp: 15.11.2023).

¹⁵ *Ibidem*.

do podjęcia działań zmierzających do założenia związku rewizyjnego¹⁶. Stanowiła ona więc wprost nie o samym akcie przystąpienia do związku rewizyjnego, ale rozpatrzeniu możliwości w tym zakresie, zbadaniu sytuacji oraz zebraniu i przekazaniu informacji członkom spółdzielni, którzy dopiero na tej podstawie mieli wyrazić ewentualną zgodę na przystąpienie do związku rewizyjnego. Mimo wszystko zarząd przystąpił na podstawie tej uchwały do KZRS, a rada nadzorcza nie doszukała się w tym działaniu żadnej sprzeczności z prawem i wolą członków spółdzielni.

Co więcej, rada nadzorcza zobowiązana ustawowo do kontroli i nadzoru spółdzielni, w tym także działań zarządu, nie skontrolowała statusu KZRS. Gdyby dokonała tego, prawdopodobnie odkryłaby, że spółdzielnia mieszkaniowa przystępuje jako członek-założyciel do innej spółdzielni, która tylko z nazwy jest związkiem rewizyjnym. Potwierdza to rejestr przedsiębiorców, w którym KZRS został umiejscowiony w rejestrze przedsiębiorców, a nie — „Stowarzyszenia, inne organizacje społeczne i zawodowe, fundacje, ZOZ”, zaś zgodnie z art. 240 § 4 u.p.s. związek rewizyjny nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego, oczywiście w odpowiednim rejestrze. Jeżeli zatem KZRS nie został wpisany do właściwego dla związków rewizyjnych rejestru, to w myśl przywołanego przepisu nie istnieje i nie ma możliwości sprawowania uprawnień takiego związku w stosunku do żadnej spółdzielni mieszkaniowej. Nie budzi bowiem wątpliwości także fakt, że „związek rewizyjny spółdzielni nie jest spółdzielnią, tylko działa na podstawie ustawy — Prawo spółdzielcze oraz statutu”¹⁷ (art. 240 § 4 u.p.s.). Statusu KZRS jako związku rewizyjnego nie potwierdza także rejestr związków rewizyjnych prowadzony przez KRS¹⁸.

Trzecim elementem, który powinien wzbudzić w radzie nadzorczej duże wątpliwości, zwłaszcza natury etycznej, był udział w organach KZRS prezesa i głównej księgowej poddanej oglądowi spółdzielni mieszkaniowej. Szczególnie pozycja prezesa spółdzielni mieszkaniowej jako przewodniczącego rady nadzorczej KZRS jest bardzo dwuznaczna.

W omawianej sytuacji należy stwierdzić, że co najmniej w sposób pośredni lustratorem był sam prezes zarządu badanej spółdzielni. Jako przewodniczący rady nadzorczej KZRS miał władzę służbową i organizacyjną nad prezesem związku, który osobiście dokonywał badań lustracyjnych w przedmiotowej spółdzielni

¹⁶ Uchwała nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrocławiu z dnia 30 maja 2018 roku w sprawie: upoważnienia zarządu spółdzielni mieszkaniowej do podjęcia działań zmierzających do założenia związku rewizyjnego, archiwum własne.

¹⁷ Wyjaśnienie ministra sprawiedliwości przekazane w związku z oświadczeniem senatora Andrzeja Anulewicza złożonym na 46 posiedzeniu Senatu (Diariusz Senatu RP nr 48), <http://ww2.senat.pl/k5/dok/sten/oswiad/anulewic/4601o.htm> (dostęp: 15.11.2023).

¹⁸ Artykuł 241 u.p.s. stanowi bezpośrednio, że KRS prowadzi rejestr związków rewizyjnych. W spisie podanym na oficjalnej stronie Rady nie ma wpisanego KZRS, <https://krs.org.pl/krajowe-zwiazki> (dostęp: 15.11.2023).

mieszkańcowej. Każdorazowo KZRS wyznaczał swojego prezesa na lustratora¹⁹. Oznacza to, że lustrator podlegał przewodniczącemu rady nadzorczej KZRS, który jednocześnie pełnił funkcję prezesa lustrowanej spółdzielni mieszkaniowej, a zgodnie z prawem taka zależność jest niedopuszczalna, ponieważ lustrator nie może podlegać członkowi zarządu badanej spółdzielni mieszkaniowej (art. 91 § 4(1) ostatnie zdanie u.p.s.)²⁰.

W takich warunkach przez kolejne lata KZRS dokonywała lustracji w omawianej spółdzielni mieszkaniowej, która także płaciła KZRS składki członkowskie. Lustracja została przeprowadzona za lata 2018–2020, a jej koszty ponieśli członkowie spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawowy obowiązek zwołania walnego zgromadzenia spoczywa na zarządzie spółdzielni mieszkaniowej. Raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego (art. 39 § 1 u.p.s., art. 8(3) ust. 2 u.s.m.) zarząd zobowiązany jest do tego działania. Oznacza to, że jeżeli rok obrachunkowy jest taki sam jak rok kalendarzowy, to walne zgromadzenia musi odbyć się najpóźniej ostatniego dnia czerwca następnego roku.

W celu ochrony interesów członków spółdzielni ustawodawca przewidział także możliwość zwołania walnego zgromadzenia w innych terminach przez radę nadzorczą lub przynajmniej jedną dziesiątą (nie mniej jednak niż trzech) członków spółdzielni, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków (art. 39 § 2 u.p.s., art. 8(3) ust. 2 u.s.m.). Ta fakultatywna forma walnego zgromadzenia w literaturze przedmiotu często określana jest jako nadzwyczajne walne zgromadzenie²¹ i w przypadku spółdzielni mieszkaniowych musi zostać zwołana w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zgromadzenie zwołuje rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub KRS, na koszt spółdzielni (art. 39 § 5 u.p.s., art. 8(3) ust. 5 u.s.m.).

W marcu 2023 roku z inicjatywy osób odsuniętych od sprawowania funkcji w organach badanej spółdzielni mieszkaniowej zebrano ponad 1000 podpisów pod wnioskiem o zwołanie nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, co miało stanowić

¹⁹ Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub KRS. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez KRS. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza (art. 91 § 4 u.p.s.).

²⁰ Prawo stanowi wprost, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu (art. 91 § 4(1) u.p.s.).

²¹ A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 111 i n., H. Cioch, *Prawo spółdzielcze*, s. 105. W praktyce ten termin jest także często używany, głównie przez samych spółdzielców lub organy spółdzielni.

ponad 10% członków spółdzielni. Wniosek wraz z podaniem celu jego zwołania wymaganym przez prawo (art. 8(3) ust. 4 u.s.m.) złożono w siedzibie spółdzielni. Nadzwyczajne walne zgromadzenie zgodnie z uzasadnieniem wnioskodawców miało dotyczyć odwołania znacznej części nowych członków rady nadzorczej. Zarząd spółdzielni powołał komisję do sprawdzenia wniosku oraz podpisów pod nim zebranych. Wyniki tylko częściowej weryfikacji dały zarządowi spółdzielni podstawę do podjęcia uchwały o niezwoływaniu nadzwyczajnego walnego zgromadzenia²². W uzasadnieniu zarząd podniósł, że już po częściowej analizie wniosku uznano, że co najmniej 310 podpisów jest nieważnych, ponieważ:

- 148 imion i nazwisk należy do osób niebędących członkami spółdzielni,
- przy imionach i nazwiskach dwóch osób brakowało podpisów,
- 15 podpisów było zdublowanych,
- karty nr 61 i 65 zawierały pozycje skreślone w liczbie trzech,
- przy 142 imionach i nazwiskach znajdowały się parafy, które nie są stale używanym sposobem podpisu i nie można ich zweryfikować.

Ten stan rzeczy dał podstawę do postawienia wniosku, że nawet częściowa weryfikacja daje pewność, że wniosek nie został poparty przez jedną dziesiątą ogólnej liczby członków spółdzielni mieszkaniowej, i tym samym nie spełnia wymogów formalno-prawnych oraz nie wywołuje skutków prawnych. W uchwale podniesiono także, że po zakończeniu całej analizy wniosku o zwołanie nadzwyczajnego walnego zgromadzenia może okazać się, że nieważnych podpisów jest więcej. Ponadto komisja miała wątpliwości w zakresie autentyczności niektórych podpisów. W związku z podejrzeniami i wątpliwościami zarząd spółdzielni podjął decyzję o złożeniu do prokuratury zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa oszustwa (art. 286 u.k.k.)²³ i przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, czyli fałszerstwa (art. 270 § 1 i 2 k.k.).

Z wynikami pracy komisji i podjętą na jej podstawie uchwałą przez zarząd spółdzielni nie zgodzili się wnioskodawcy i na podstawie art. 39 § 2 u.p.s. oraz art. 8(3) ust. 3 u.s.m. wystąpili do rady nadzorczej o zwołanie nadzwyczajnego walnego zgromadzenia. Rada nadzorcza, kierując się wynikami pracy komisji, odmówiła podjęcia uchwały o zwołaniu zgromadzenia, dzieląc tym samym zdanie zarządu. W tym samym czasie wnioskodawcy zwrócili się także do KRS o jej stanowisko w zakresie warunków zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia²⁴. Odpowiedź KRS ugruntowała stanowisko zarządu i rady nadzorczej²⁵. W tej sytuacji wnioskodawcy, na podstawie art. 38 § 5 u.p.s. i art. 8(3)

²² Uchwała nr 1/6/2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 15 marca 2023 roku, archiwum własne.

²³ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 roku, Kodeks karny, t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1138 z późn. zm. (dalej: u.k.k.).

²⁴ Wnioskodawcy zarzucali zarządowi i radzie nadzorczej między innymi sposób weryfikacji podpisów przez ich porównanie z rejestrem członków spółdzielni.

²⁵ Odpowiedź KRS z dnia 20 marca 2023 roku, nr SP/87/2023/PN, archiwum własne.

ust. 5 u.s.m., postanowili zwołać walne zgromadzenie za pośrednictwem KZRS jako związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia była zrzeszona. KZRS podjął w tym zakresie działania, zwołując nadzwyczajne walne zgromadzenie w dniach 19, 20 i 21 maja 2023 roku²⁶.

Ta sytuacja spowodowała rzetelny ogląd i analizę zarówno sposobu przystąpienia do KZRS, jak i jego statusu prawnego przez zarząd, radę nadzorczą i radcę prawnego spółdzielni, a także społecznie przez niektórych spółdzielców. W wyniku tych prac ustalono następujące fakty, które były już sygnalizowane wcześniej:

— KZRS nie jest związkiem rewizyjnym, tylko spółdzielnią, i tak został wpisany do sądowego rejestru przedsiębiorców²⁷ na wniosek założycieli,

— w rejestrze związków rewizyjnych prowadzonym przez KRS nigdzie nie widnieje wpis KZRS,

— przewodniczącym rady nadzorczej KZRS jest prezes badanej spółdzielni mieszkaniowej, a lustratorem — zależny od niego prezes tego związku,

— KZRS na lustratora w badanej spółdzielni wyznaczał swojego prezesa, który organizacyjnie jest zależny od rady nadzorczej, w tym od jej przewodniczącego, który jednocześnie pełnił funkcję prezesa zarządu badanej spółdzielni,

— walne zgromadzenie nigdy nie podjęło uchwały o zrzeszeniu w jakimkolwiek związku rewizyjnymi,

— walne zgromadzenie nigdy nie podjęło uchwały o przestąpieniu do KZRS, czyli spółdzielni, lub utworzeniu takiego podmiotu (zostaniu jej członkiem-założycielem).

Z powodu prowadzenia dalszych działań przez KZRS zmierzających do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz mając na uwadze przytoczone ustalenia, zarząd wystąpił do sądu z powództwem o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego pomiędzy KZRS a badaną spółdzielnią mieszkaniową²⁸. Pozew dotyczył ustalenia przede wszystkim dwóch kwestii. Po pierwsze, zwrócono się do sądu o ustalenie, że spółdzielnia KZRS we Wrocławiu nie wykonuje uprawnień związku rewizyjnego wobec badanej spółdzielni mieszkaniowej, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a które powstają w przypadku zrzeszenia się spółdzielni mieszkaniowej w związku rewizyjnym. Po drugie, na podstawie art. 730 § 1 k.p.c.²⁹ w związku z art. 730(1) § 1 i 2 k.p.c. wystąpiono o zabezpieczenie toku postępowania przez zakazanie spółdzielni KZRS wykonywania uprawnień związku rewizyjnego w stosunku do badanej spółdzielni mieszkaniowej do momentu, aż sąd nie zakończy postępowania w zakresie

²⁶ Zgodnie z prawem w badanej spółdzielni jej walne zgromadzenie odbywa się w trzech częściach. Możliwość taka wynika z art. 8(3) ust. 1 u.s.m.

²⁷ Związek rewizyjny powinien być wpisany do rejestru o nazwie: „Stowarzyszenia, inne organizacje społeczne i zawodowe, fundacje, ZOZ”.

²⁸ Pozew z dnia 9 maja 2023 roku, złożony w sądzie w dniu 10 maja 2023 roku.

²⁹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku, t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 z późn. zm. (dalej: k.p.c.).

ustalenia statusu KZRS. W dniu 16 maja 2023 roku sąd okręgowy we Wrocławiu, podzielając wątpliwości i argumenty powoda, bez uzasadnienia (art. 357 § 6 k.p.c.) wydał postanowienie udzielające zabezpieczenie poprzez zakazanie pozwanemu wykonywania uprawnień związku rewizyjnego w stosunku do badanej spółdzielni mieszkaniowej³⁰. O tym fakcie zarząd spółdzielni mieszkaniowej poinformował władze KZRS pismem z dnia 18 maja 2023 roku³¹. KZRS nie zaprzestał jednak swoich działań względem badanej spółdzielni mieszkaniowej i doprowadził do zwołania walnego zgromadzenia, które nie zostało uznane przez znaczną część spółdzielców oraz władze badanej spółdzielni mieszkaniowej³². Natomiast na walnym zgromadzeniu w czerwcu 2023 roku zorganizowanym planowo przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej jej członkowie podjęli uchwałę o wystąpieniu z tego związku rewizyjnego, a właściwie — spółdzielni. Uchwała w tej sprawie była inicjatywą członków spółdzielni.

PODSUMOWANIE

Przytoczona analiza sytuacji faktycznej jest dobrym przykładem konieczności rzetelnej i merytorycznej ingerencji ustawodawcy w zakresie prawa spółdzielczego, zwłaszcza w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych. Wykorzystanie luk prawnych i doprowadzenie przez zarząd i radę badanej spółdzielni mieszkaniowej do irracjonalnej sytuacji wynikają w dużej części właśnie z braku odpowiednich regulacji prawnych. Drugim elementem, również bardzo ważnym, jest czynnik społeczny w spółdzielniach. Dotyczy to przede wszystkim spółdzielni mieszkaniowych, zwłaszcza tych, które mają bardzo wielu członków. W dużych spółdzielniach (badana spółdzielnia mieszkaniowa ma ponad 7000 członków) mieszkańcy jej zasobów często nawet nie wiedzą, czy są członkami spółdzielni. Nie mają też świadomości, że w ogóle ich mieszkania lub domy są częścią zasobów spółdzielni i czym taka organizacja jest. W mniemaniu wielu osób spółdzielnia mieszkaniowa to jakaś firma, wspólnota czy enigmatyczna administracja zarządzająca nieruchomością, w której mieszkają.

W omawianej sytuacji prawo i świadomość społeczna członków spółdzielni i mieszkańców jej zasobów doprowadziły do kuriozalnego układu, w którym prezes spółdzielni mieszkaniowej kontrolował samego siebie za pośrednictwem innej spółdzielni, którą nazywał związkiem rewizyjnym. KZRS, wyznaczając każdorazowo lustratora w osobie swojego prezesa, powodował, że ten kontrolował

³⁰ Sygn. akt XII C 655/23, archiwum własne.

³¹ Archiwum własne.

³² Uchwała nr 31/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrocławiu z dnia 6 czerwca 2023 roku w sprawie organizacji i przeprowadzenia nielegalnego „Walnego Zgromadzenia” w dniach 19, 20, 21 maja oraz Oświadczenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrocławiu z dnia 8 czerwca 2023 roku, archiwum własne.

przewodniczącego swojej rady nadzorczej, który w badanej spółdzielni mieszkaniowej pełnił równocześnie funkcję prezesa zarządu. Dodatkowo członkowie spółdzielni byli przekonani, mimo braku uchwały walnego zgromadzenia, że przystąpili do faktycznego związku rewizyjnego, który działał na ich rzecz. Organizacja ta okazała się jednak spółdzielnią, zaś związkiem rewizyjnym była tylko z nazwy.

W takim kontekście powinna zadziałać instytucja nadzoru i kontroli sprawowana przez rady nadzorcze działające do września 2022 roku w badanej spółdzielni. Niestety nie wykonały one ciężącego na jej członkach obligatoryjnego i ustawowego obowiązku. W zaistniałym stanie rzeczy wszystkie lustracje przeprowadzone przez KZRS w analizowanej spółdzielni mieszkaniowej są nieważne, ponieważ przeprowadził je podmiot do tego nieuprawniony. Oznacza to, że badana spółdzielnia będzie musiała przeprowadzić kolejny raz lustracje oraz wystąpić do KZRS o zwrot pobieranej składki członkowskiej oraz zapłaty za wykonane lustracje. Dodatkowo należy podnieść, że zaufanie spółdzielców do ich spółdzielni mieszkaniowej ponownie zmalało³³.

Wieloletnie zaniedbania przez ustawodawcę prawa dotyczącego spółdzielni mieszkaniowych daje w imieniu państwa przyzwolenie na pogłębianie deformacji w tym zakresie oraz znacznie podnosi brak zaufania do państwa i jego organów. Uzupełnieniem tego stanu rzeczy jest brak świadomości samych spółdzielców o ich prawach oraz możliwościach i społecznym charakterze spółdzielczości. W takiej sytuacji w ramach postulatu kierowanego do ustawodawcy o zmiany w prawie spółdzielczym trzeba także rozważyć zmiany w zakresie nadzoru i kontroli nad ich działalnością, w tym także kontroli państwowej. Ponadto niezbędna jest szeroka edukacja na temat spółdzielczości. Warto rozważyć wprowadzenie obligatoryjnego nakazu dla spółdzielni mieszkaniowych, które na podstawie ustawy decydują się na realizację działalności społeczno-kulturalnej, do prowadzenia w jej ramach edukacji z zakresu spółdzielczości i jej odmiennego od innych podmiotów gospodarczych charakteru społecznego.

HOW A HOUSING COOPERATIVE AVOIDS LEGAL SCRUTINY, OR THE “REVISION ASSOCIATION” SERVING THE PRESIDENT OF THE HOUSING COOPERATIVE

Summary

Housing cooperatives in Poland have been experiencing a long-standing crisis. The main reasons for this situation include the lack of awareness among cooperative members regarding the social nature of this form of organization and the principles governing it, as well as the absence of substantive legislation addressing the needs of cooperative members. This situation allows for

³³ Spółdzielcy wyrazili brak zaufania do władz spółdzielni na walnym zgromadzeniu w 2022 roku, na którym nie powołali na drugą kadencję członków rady nadzorczej oraz odwołali zarząd.

inappropriate behaviors and actions, leading to various pathologies and providing a space for manipulation.

Keywords: housing cooperative, cooperativism, scrutiny, supervision, control, pathology

BIBLIOGRAFIA

- Chyra-Rolicz Z., *Rozważania o istocie własności i właścicielach spółdzielni w procesie transformacji polskiej spółdzielczości*, „Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy” 2019, nr 59(3).
- Cioch H., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2011.
- Czternasty W., *Współczesny obraz spółdzielczości w Polsce — determinanty jego powstania oraz zmian*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu” 2011, nr 173.
- Peisert A., *Spółdzielnie mieszkaniowe: pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją*, Warszawa 2009.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018.