

Opinia radcy prawnego:

W odpowiedzi na pytanie Zarządu Spółdzielni dotyczące zasadności umieszczenia w Statucie postanowienia o treści "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków" wyjaśniam:

Zgodnie z art. 1 ust.7 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie, do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy [ustawy](#) z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, w tym m.in. jej art.3, w którym ustawodawca stwierdził, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9.07.2003r. w sprawie sygn.III KK 334/02 wyjaśnił znaczenie tego zapisu: "art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze z 1982 r. rzeczywiście głosi, że "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków", ale zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie trafnie wskazuje się, że przepis ten nie mówi o własności w rozumieniu cywilnoprawnym. Przepis używa zresztą określenia "majątek", a nie cywilnego określenia "mienie", chodzi w nim zatem o ekonomiczne, a nie prawne, znaczenie własności. Wskazano na to wyraźnie w uchwale SN z dnia 19 stycznia 1996 r. (III CZP 152/95, OSNC 1996, Nr 4, poz. 52), podnosząc też, że przecież z chwilą wpisania do rejestru spółdzielnie są osobami prawnymi, stają się więc podmiotami prawa cywilnego, w tym również prawa własności rzeczy i jako takie wykonują owo prawo w granicach określonych przez art. 140 kc. Także w uchwale SN z 6 lutego 1996 r. (III CZP 4/96, OSNC 1996, Nr 4, poz. 58) podniesiono trafnie, że art. 3 prawa spółdzielczego nie statuuje bynajmniej zasady, iż członkowie są współwłaścicielami nieruchomości spółdzielczych, czy innych praw, a zawiera jedynie określenie majątku spółdzielczego, traktowanego dawniej jako mienie społeczne, i to tylko z ekonomicznego punktu widzenia. Takie stanowisko podzielane jest również w doktrynie prawa spółdzielczego (zob. np. A. Stefaniak, Prawo spółdzielcze (...) Komentarz i Orzecznictwo, wyd. IV, 2001, s. 11-13). W świetle powyższego należy przyjąć, że art. 3 prawa spółdzielczego, w jego brzmieniu po nowelizacji z 1994 r., nie pozbawia spółdzielni własności jej majątku i nie czyni spółdzielców współwłaścicielami w rozumieniu prawa cywilnego, a jedynie zalicza własność należącą do spółdzielni, jako osoby prawnej, do kategorii własności prywatnej, a nie jak ongiś spółdzielczej. Własność taka w rozumieniu przepisów prawa karnego pozostaje jednak własnością cudzą, a jej przedmiot jest cudzym mieniem, także dla członka tej spółdzielni."

W świetle powyższego zawarcie w Statucie Spółdzielni treści art.3 ustawy Prawo spółdzielcze, nie wywoła skutku prawnego w postaci nabycia własności jej majątku przez poszczególnych członków, z przyczyn wyjaśnionych powyżej przez Sąd Najwyższy. Brak więc tego zapisu w Statucie, nie pozbawia członków żadnych praw.

Gliwice, dnia 26 maja 2014r.

Kancelaria Radcy Prawnego „FORTUNA” w Gliwicach
radca prawny Bożena Słup-Ostrawska