

Zwrócono się do mnie o ocenę prawną w zakresie:

1. Czy istnieje jakakolwiek podstawa prawna (ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego – Dz.U. 2023 poz. 904, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o własności lokali), która nakazuje rozliczenie kosztów wykupu gruntów wspólnych „per lokal”, a nie proporcjonalnie do udziałów (powierzchni lokali)?
2. Czy zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 3 ustawy o własności lokali, koszt wykupu gruntów wspólnych jako koszt nieruchomości wspólnej powinien być dzielony stosownie do udziałów — czyli zgodnie z proporcją 52% / 48%?
3. Czy przyjęcie przez spółdzielnię modelu „per lokal” zamiast według udziałów może być uznane za sprzeczne z ustawami lub naruszające interesy części członków i stanowić podstawę do zaskarżenia uchwały?
4. Czy spółdzielnia mieszkaniowa może dowolnie wybrać model rozliczenia (np. „per lokal”), czy też jest związana obowiązkiem podziału kosztów według udziałów wynikającym z ustaw?

Powyższe wątpliwości powstały na tle projektu uchwały WZ SM „Dębina” z 21-11-2025 r. „w sprawie finansowania wykupu gruntu – terenów do wspólnego korzystania oraz oznaczenia sposobu finansowania tego wykupu”.

Projekt uchwały przewidywał, że sfinansowanie wykupu nieruchomości opisanej w uchwale odbędzie się z wpłat Członków SM „Dębina”, w kwocie przypadającej na Członka posiadającego tytuł prawny do lokalu w wysokości 35 878,06 zł.

W projekcie uchwały jako podstawę prawną jej podjęcia i nałożenia na członków w/w opat wskazano na § 35 pkt. 1 Statutu Spółdzielni [do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni].

### **Uwaga pierwsza.**

Przed udzieleniem odpowiedzi na postawione pytania w pierwszej kolejności należy rozważyć, czy Spółdzielnia może w ogóle, w drodze „zwykłej” uchwały WZ, w ramach uchwalania kierunków rozwoju działalności Spółdzielni, wprowadzić **nieznana** w Prawie spółdzielczym, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni nową opłatę obciążającą członków na wykup nieruchomości wspólnej.

Otóż żadna spółdzielnia mieszkaniowa **nie ma prawa** ustalać ani pobierać od członków opłat, które nie mają podstawy prawnej w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie spółdzielni. Wszelkie opłaty ustalone i pobierane bez umocowania w tych aktach prawnych są **nieważne** i mogą zostać **skutecznie** zakwestionowane w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały lub o uchylenie uchwały.

W art. 4 u.s.m. wyodrębniono cztery podstawy świadczeń pieniężnych członków na rzecz spółdzielni:

- 1) koszty budowy przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
- 2) opłaty eksploatacyjne;
- 3) koszty związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną;
- 4) wpłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Członkowie spółdzielni są zobowiązani do pokrywania tych kosztów **tylko w zakresie określonym w tych przepisach oraz w statucie**.

Tak więc, aby wprowadzić skutecznie nowe świadczenie pieniężne dla członków, jak opłaty na wykup nieruchomości wspólnej, **Spółdzielnia musi wpierw wprowadzić taką opłatę do statutu**

[poprzez jego zmianę], a nie wprowadzać ją „od tyłu, kuchennymi drzwiami” w drodze „zwykłej” uchwały WZ, w ramach uchwalania kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.

Podkreślić należy, że dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu wymagana jest większość kwalifikowana 2/3 głosów obecnych na WZ [§ 37 ust. 4 statutu], a nie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ, jak przy uchwale „zwykłej”.

**Biorąc po uwagę przedstawione argumenty należy stwierdzić, że już samo wprowadzenie nowej opłaty „na wykup nieruchomości wspólnej” w drodze „zwykłej” uchwały WZ a nie w drodze zmiany statutu jest sprzeczne z Prawem spółdzielczym, z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ze statutem Spółdzielni jako rozwiązanie nieznane w tych przepisach i skutkuje nieważnością takiej uchwały.**

Dlatego zagadnienie czy opłaty mają być naliczane „per lokal” czy według „udziałów w nieruchomości wspólnej” jest dla mnie zagadnieniem wtórnym, bo jakie znaczenie ma sposób pobierania opłaty od nielegalnej opłaty? Nawet jak ustalimy, że ma to być według „udziałów w nieruchomości wspólnej” to nie spowoduje to, że uchwała nagle stanie się legalną, zgodną z przepisami prawa i statutem, bo samo wprowadzenie tej opłaty jest nielegalne.

#### **Uwaga druga.**

Z uzyskanych informacji wynika, że członkowie Zarządu i RN na WZ wyjaśniali, że wprowadzenie naliczania opłat „per lokal” a nie według „udziałów w nieruchomości wspólnej” wynika z ustawy, nie podając z jakiej i z jakiego konkretnego artykułu [przepisu]. Otóż dlaczego członkowie sami muszą „poszukiwać” tych konkretnych przepisów? Zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego ciężar dowodu spoczywa na osobie, która z danego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że strona, która powołuje się na konkretne zdarzenie (np. przepis prawa) musi je udowodnić, a w razie nieudowodnienia ponosi ryzyko przegranej.

Dlatego w pierwszej kolejności [przed wdaniem się w szczegółową polemikę] zadałbym Zarządowi i RN dwa proste pytania.

#### Pytanie pierwsze.

Proszę o podanie konkretnego przepisu [artykułu, paragrafu] ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub statutu Spółdzielni na mocy którego Spółdzielnia chce wprowadzić w drodze zwykłej uchwały WZ o kierunkach rozwoju działalności Spółdzielni nieznaną tym aktom prawnym nową opłatę dla członków spółdzielni „na wykup nieruchomości wspólnej”.

Według mojej wiedzy spółdzielnia mieszkaniowa **nie ma prawa** ustalać ani pobierać od członków opłat, które nie mają podstawy prawnej w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie spółdzielni. Wszelkie opłaty ustalone i pobierane bez umocowania w tych aktach prawnych są **nieważne** i mogą zostać **skutecznie** zakwestionowane w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały lub o uchylenie uchwały. Wprowadzenie takiej opłaty jest możliwe tylko poprzez zamieszczenie jej w statucie Spółdzielni poprzez zmianę Statutu a nie poprzez wprowadzenie jej „od tyłu, kuchennymi drzwiami” w drodze „zwykłej” uchwały WZ, w ramach uchwalania kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.

#### Pytanie drugie.

Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu, odbytym w dniu 21-11-2025 r. przed głosowaniem projektu uchwały „w sprawie finansowania wykupu gruntu – terenów do wspólnego korzystania oraz oznaczenia sposobu finansowania tego wykupu” członkowie Zarządu i RN wyjaśniali, że

wprowadzenie naliczania opłat „per lokal” a nie według „udziałów w nieruchomości wspólnej” wynika z ustawy, nie podając z jakiej i z jakiego konkretnego artykułu [przepisu].

Dlaczego członkowie sami muszą „poszukiwać” tych konkretnych przepisów?

Zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego ciężar dowodu spoczywa na osobie, która z danego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że strona, która powołuje się na konkretne zdarzenie (np. przepis prawa) musi je udowodnić, a w razie nieudowodnienia ponosi ryzyko przegranej.

Dlatego proszę o podanie konkretnego przepisu ustawy, z którego wynika obowiązek naliczania opłat „per lokal” a nie według „udziałów w nieruchomości wspólnej” .

Im więcej członków zada te pytania, tym większą biegunkę będą mieli członkowie Zarządu i RN.

### **Uwaga trzecia – na przyszłość.**

Jeżeli macie państwo zastrzeżenia do projektu treści uchwały to radzę skorzystać w pierwszej kolejności z § 37 ust. 6 i 7 statutu. Macie prawo składania własnych projektów uchwał i żądań na 15 dni przed WZ. Możecie złożyć własny projekt gdzie naliczania opłat będzie według „udziałów w nieruchomości wspólnej” a nie „per lokal”. WZ ma obowiązek przegłosować projekt Zarządu i wasz projekt. Który dostanie więcej głosów – ten przechodzi.

### **Odpowiedź na zadane pytania.**

**1. Czy istnieje jakakolwiek podstawa prawna (ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego – Dz.U. 2023 poz. 904, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o własności lokali), która nakazuje rozliczenie kosztów wykupu gruntów wspólnych „per lokal”, a nie proporcjonalnie do udziałów (powierzchni lokali)?**

Ani Prawo spółdzielcze, ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ani ustawa o własności lokali, ani statut Spółdzielni nie przewidują w ogóle opłaty obciążającej członków za „wykup nieruchomości wspólnej”. Tym bardziej przepisy te nie regulują ani rozliczenia kosztów wykupu gruntów wspólnych „per lokal”, ani proporcjonalnie do udziałów.

Nie przewiduje również tego ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego i ustawa o gospodarce nieruchomościami

Aby wprowadzić takie opłaty należy wprowadzić ją do statutu Spółdzielni poprzez zmianę statutu.

**2. Czy zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 3 ustawy o własności lokali, koszt wykupu gruntów wspólnych jako koszt nieruchomości wspólnej powinien być dzielony stosownie do udziałów — czyli zgodnie z proporcją 52% / 48%?**

Patrz odpowiedź na pytanie pierwsze.

Najpierw należy wprowadzić tę opłatę do statutu Spółdzielni.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje jakimi jednostkami należy rozliczać koszty i pozostawia to do wewnętrznej regulacji Spółdzielni – do postanowień statutu.

Statut Spółdzielni pozostawia to do kompetencji Rady Nadzorczej – do regulaminu GZM uchwalanego przez RN.

W regulaminie GZM zgodnie z pkt. 6.1 tereny do wspólnego korzystania rozliczane są z zastosowaniem udziału pow. użytkowej lokalu do pow. użytkowej wszystkich lokali.

**3. Czy przyjęcie przez spółdzielnię modelu „per lokal” zamiast według udziałów może być uznane za sprzeczne z ustawami lub naruszające interesy części członków i stanowić podstawę do zaskarżenia uchwały?**

Patrz odpowiedź na pytanie nr.2.

Powtórzę:

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych pozostawia to do wewnętrznej regulacji Spółdzielni – do postanowień statutu. Statut Spółdzielni pozostawia to do kompetencji Rady Nadzorczej – do regulaminu GZM uchwalanego przez RN.

W regulaminie GZM zgodnie z pkt. 6.1 tereny do wspólnego korzystania rozliczane są z zastosowaniem udziału pow. użytkowej lokalu do pow. użytkowej wszystkich lokali.

Skoro przez ostatnie 20 lat tereny do wspólnego korzystania rozliczane były z zastosowaniem udziału pow. użytkowej lokalu do pow. użytkowej wszystkich lokali to ewentualne rozliczenie kosztów zakupu tych gruntów „per lokal” może być uznane za naruszające interesy części członków i stanowić podstawę do zaskarżenia uchwały.

Prawdziwą przyczyną zaskarżenia uchwały jest jednak sam sposób wprowadzenia opłat z tego tytułu.

**4. Czy spółdzielnia mieszkaniowa może dowolnie wybrać model rozliczenia (np. „per lokal”), czy też jest związana obowiązkiem podziału kosztów według udziałów wynikającym z ustaw?**

Tak, może, zmieniając regulamin GZM.

Powtórzę odpowiedź z pytania nr. 3.

Skoro przez ostatnie 20 lat tereny do wspólnego korzystania rozliczane były z zastosowaniem udziału pow. użytkowej lokalu do pow. użytkowej wszystkich lokali to ewentualne rozliczenie kosztów zakupu tych gruntów „per lokal” może być uznane za naruszające interesy części członków i stanowić podstawę do zaskarżenia uchwały.

**Warszawa, 27-11-25**

**Andrzej Franczak**

**Radca prawny na emeryturze**

**Nie wykonywujący zawodu**