

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2021 r.

radca prawny Barbara Wrońska

**Spółdzielnia
Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary”
Ul. Surowieckiego 12
02 -785 Warszawa**

OPINIA PRAWNA

W sprawie: możliwości prawnych organizacji obrad Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z obowiązującym (na dzień 30 sierpnia 2021 r.) Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 06 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2021 r. poz. 861 z późn. zm.) stwierdzam, iż stan prawny na dzień sporządzenia niniejszej opinii co do możliwości organizacji obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie uległ zmianie, a aktualność ww. zakresie do dnia 31 sierpnia 2021 r. zachowują ustalenia opinii prawnej z dnia 30 czerwca 2021 r.

W związku z powyższym wskazuje, iż § 9 ww. Rozporządzenia dotyczy konkretnej działalności danego przedsiębiorcy lub innego podmiotu wykonującego działalność np. z zakresu kultury i rozrywki, sportu, prowadzenia obiektu sportowego, projekcji filmów, organizacji targów i konferencji. **Zapisy te natomiast niezmiennie nie odnoszą się do funkcjonowania samego określonego obiektu budowlanego np. hali sportowej lub budynku z salą konferencyjną.**

Wobec powyższego wskazuje, iż organizacja Walnego Zgromadzenia przez Spółdzielnię mieszkaniową będzie podlegała regulacji określonej w § 26 Rozporządzenia, przy czym zwołanie Walnego Zgromadzenia nie jest zgromadzeniem (§ 26 ust. 1 – 8 Rozporządzenia) w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. Prawo o zgromadzeniach (Dz. U. z 2019 r. poz. 631 z późn. zm.).

Walne Zgromadzenie nie jest także zgromadzeniem organizowanym w ramach działalności kościołów i innych związków wyznaniowych (§ 26 ust. 10 – 11 Rozporządzenia), ani nie jest spotkaniem lub zebraniem mającym na celu realizację działań statutowych lub wolontariackich, związanych z przeciwdziałaniem rozwojowi epidemii wywołanej zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, organizowanym przez organizacje harcerskie i skautowe objęte

Honorowym Protektorem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej (§ 26 ust. 13 Rozporządzenia).

Tym samym zastosowanie w tym przypadku znajdzie § 26 ust. 15 Rozporządzenia:

Do dnia 31 sierpnia 2021 r. zakazuje się organizowania i udziału w innych niż określone w ust. 1 i ust. 1a zgromadzeniach, w tym imprezach, spotkaniach i zebraniach niezależnie od ich rodzaju, z wyłączeniem:

- 1) spotkań lub zebrań służbowych i zawodowych;*
- 2) imprez i spotkań do 25 osób, które odbywają się w lokalu lub budynku wskazanym jako adres miejsca zamieszkania lub pobytu osoby, która organizuje imprezę lub spotkanie; do limitu osób nie wlicza się osoby organizującej imprezę lub spotkanie oraz osób wspólnie z nią zamieszkujących lub gospodarujących;*
- 3) imprez i spotkań do 150 osób, które odbywają się na otwartym powietrzu albo w lokalu lub w wydzielonej strefie gastronomicznej sali sprzedaży, o których mowa w § 9 ust. 15 pkt 2;*
- 4) zgrupowań, spotkań lub zebrań związanych z realizacją zadań mających na celu zwalczanie lub zapobieganie rozprzestrzenianiu się chorób zakaźnych zwierząt, w tym zwierząt wolno żyjących (dzikich).*

Do ww. liczby osób nie wlicza się osób zaszczepionych.

Niezmiennie również obowiązują art. 90 i 90a Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, które stanowią, iż:

Art. 90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

W świetle powyższych, aktualnie tj. na dzień 30 sierpnia 2021 r., obowiązujących ograniczeń spowodowanych epidemią SARS-CoV-2 zwołanie i organizacja Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mieszkaniowej, w którym liczba uczestniczących członków może przekroczyć limity osób wskazane w § 9 ust. 15 i ust. 16 Rozporządzenia, obarczone jest ryzykiem zarzutu naruszenia treści ww. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 06 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii.

Powyższe stwarza tym samym ryzyko postawienia uzasadnionego zarzutu wadliwej organizacji Walnego Zgromadzenia, w tym ograniczenia możliwości udziału członków Spółdzielni w obradach, a co za tym idzie uzasadniony zarzut stanowiący podstawę żądania uchylenia lub stwierdzenia nieważności podjętych w trakcie takiego Zgromadzenia uchwał. Należy tym samym mieć na uwadze, iż w sytuacji zaskarżenia uchwał np. w zakresie przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni i orzeczenia przez Sąd zgodnie z żądaniem pozwu, Spółdzielnia mogłaby doznać daleko idących konsekwencji polegających np. na konieczności żądania od członków Spółdzielni zwrotu nadwyżki zaliczonej na poczet opłat eksploatacyjnych. Wysoce dyskusyjnym i problematycznym byłoby takie działanie chociażby w przypadku sprzedaży lokalu lub prawa do lokalu i zmianie w między czasie właściciela lub osoby uprawnionej z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego.

Tm samym biorąc pod uwagę powyższe i wysokie ryzyko organizacji Walnego Zgromadzenia niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a co za tym idzie zaistnieniem podstawy zaskarżenia podjętych uchwał, na dzień 30 sierpnia 2021 r. zwołanie Walnego Zgromadzenia SMB „Jary”, biorąc pod uwagę liczbę potencjalnych uczestników zebrania, jest obarczone ryzykiem zarzutu naruszenia ustanowionych ograniczeń i zakazów.

Równocześnie należy zauważyć, iż ww. regulacja obowiązuje do dnia 31 sierpnia 2021 r. i nie jest wykluczonym, iż ulegnie zmianie począwszy od dnia 01 września 2021 r.

Barbara Wrońska
radca prawny