



RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Waszyngtona”

04-030 Warszawa, ul. Kinowa 19

NIP: 113-248-63-13
PKO BP S.A. XV O/Warszawa 92 1020 1156 0000 7002 0051 1493
www.smwaszyngtona.pl e-mail: smwaszyngtona@o2.pl

ORYGINAŁ – KOPIA

tel. 813 - 35 - 85
fax 810 - 52 - 50

L. dz. *RN/1/2025*
RN/4/2025
RN/15/2025
RN/16/2025

Warszawa, dnia *14.05.2025 r.*

Komitety Nieruchomości nr 6
(St. Augusta 3, 5, 5A, Zbaraska 5, 5A, 5B)



**Dot.: reprezentacji Komitetów Nieruchomości w kontekście korespondencji e-mailowej
Komitetu Nieruchomości nr 6**

W nawiązaniu do Państwa korespondencji e-mailowej: RN/1/2025 z dnia 10.01.2025, RN/4/2025 z dnia 21.02.2025, RN/15/2025 z dnia 19.03.2025, RN/16/2025 z dnia 19.03.2025 wyjaśniamy, że ww. pisma przesłane e-mailem nie spełniają wymogów prawnych, które są opisane w załączonej opinii prawnej z dnia 26.02.2025 r. zamówionej przez Radę Nadzorczą w Kancelarii Adwokackiej, *adwokata Krzysztofa Falkowskiego*. W związku z powyższym ww. pisma nie mogą być rozpatrzone.

Przepraszamy za opóźnienie w udzieleniu odpowiedzi.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Jadwiga Bok

Z poważaniem

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Bożenna Stelmaszczyk

Do wiadomości:

Zarząd SM „Waszyngtona”

RADA NADZORCZA
SM „Waszyngtona”
ul. Kinowa 19, 04-030 Warszawa

Warszawa, dnia 26 lutego 2025 r.

OPINIA PRAWNA

w sprawie: reprezentacji Komitetów Nieruchomości w kontekście oświadczeń Komitetów Nieruchomości nr 3 i nr 6 z dnia 07 lutego 2025 roku;

Reprezentacja Komitetów Nieruchomości, jako organu fakultatywnego spółdzielni, nie jest uregulowana w przepisach Prawa spółdzielczego ani w statucie SM „Waszyngtona”. W związku z tym należy stosować ogólną regułę dotyczącą podejmowania przez organy spółdzielni decyzji w formie uchwał. Zgodnie z art. 35 §4 Prawa spółdzielczego, jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Niezależnie zatem od tego, czy stanowisko (wniosek) Komitetu Nieruchomości będzie wynikiem uchwały tego organu, to powinno ono mieć poparcie większości jego członków. W konsekwencji, aby uznać, że pismo składane przez Komitet Nieruchomości zawiera stanowisko tego organu jako całości, powinno być ono podpisane przez większość członków Komitetu. I w tym zakresie można zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w Oświadczeniu z dnia 07 lutego 2025 roku, iż Komitet Nieruchomości podejmuje decyzje większością głosów, z tym, że większość ta powinna być potwierdzona podpisami tych członków Komitetu, którzy podjęli określoną decyzję. Brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, iż w imieniu Komitetu Nieruchomości pisma podpisuje minimum dwóch członków tego organu. Taki sposób reprezentacji Komitetu Nieruchomości nie wynika z żadnego uregulowania prawnego.

Zgodnie z §91 ust. 5 statutu SM „Waszyngtona” Komitety Nieruchomości zapewniają sobie we własnym zakresie bieżącą obsługę administracyjną i organizacyjną. Nie jest zatem wykluczone założenie przez taki organ strony internetowej lub adresu e-mail dla potrzeb wewnętrznej organizacji pracy lub komunikowania się z mieszkańcami danej nieruchomości. Ewentualne publikowanie pism na stronie internetowej, jak i posługiwanie się adresem e-mail nie może jednak zastąpić oficjalnego trybu przedstawiania swojego stanowiska lub składania oświadczeń (decyzji, wniosków, postulatów, opinii itp.) w kontaktach ze Spółdzielnią i jej organami z zachowaniem właściwej reprezentacji opisanej powyżej. Przy czym przepisy dopuszczają możliwość składania oświadczeń w formie elektronicznej. Zgodnie z art. 78¹ §1 Kodeksu cywilnego do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Stosownie zaś do §2 tego przepisu oświadczenie woli w postaci elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej. W tej sytuacji możliwe będzie zatem składanie przez Komitet Nieruchomości pism (oświadczeń) w formie elektronicznej (kierowanych na oficjalny adres e-mail Spółdzielni) pod warunkiem jednak, że pismo (oświadczenie) będzie opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym członków Komitetu przy zachowaniu zasady reprezentacji opisanej powyżej (czyli pod wiadomością e-mail powinni podpisać się członkowie reprezentujący większość członków Komitetu).

Stosownie do treści §91 ust. 3 statutu SM „Waszyngtona” Komitetu Nieruchomości współpracują z członkami Rady Nadzorczej wybranymi w Okręgu Wyborczym, obejmującym daną nieruchomość. Forma tej współpracy nie jest określona przepisami prawa ani postanowieniami statutu Spółdzielni. W związku z tym należy przyjąć, iż powinna ona wynikać z przyjętej praktyki lub opierać się na wewnętrznych (indywidualnych) uzgodnieniach pomiędzy członkami Komitetu Nieruchomości i danym członkiem Rady Nadzorczej.

adw. Krzysztof Falkowski