

05 listopada 2024 r. Lublin

Dr hab. Piotr Zakrzewski, prof. ucz.

Kierownik katedry prawa cywilnego i rodzinnego , WPPKiA KUL

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Piotra Stępnia „Członkostwo a prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej”

1. Wybór tematu rozprawy doktorskiej

Wybór tematu rozprawy doktorskiej oceniam pozytywnie. Spółdzielnia mieszkaniowa ma na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, które następuje przez dostarczanie im lokali mieszkalnych w ramach odrębnego od członkostwa stosunku prawnego, nazywanego pochodnym. Z tego względu członek spółdzielni uczestniczy nie tylko w stosunku członkostwa, ale także w stosunku pochodnym. Zagadnienie relacji i wzajemnych powiązań między tymi dwoma stosunkami prawnymi – mające zresztą wiele różnych aspektów – ma istotną doniosłość teoretyczną i praktyczną w prawie spółdzielczym. Współcześnie pozostaje ono nadal aktualne. Jest tak przede wszystkim za sprawą dyskusyjnego wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13, TK ZU A, 2015, nr. 2, poz. 11), który zakwestionował konstytucyjny charakter regulacji zakładającej zależność prawa do lokalu od członkostwa. Konsekwencją wspomnianego wyroku było również pojawienie się dyskusyjnej ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017, poz. 1596), która odwróciła wspomnianą zasadę na rzecz zależności członkostwa od prawa do lokalu.

Recenzowana rozprawa doktorska dotyczy zależności członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od prawa do lokalu. Sytuuje się ona zatem w centralnym i newralgicznym dla prawa spółdzielczego obszarze tematycznym. Pomimo tego, że nowa regulacja prawna była już omawiana także krytycznie w piśmiennictwie, to tematyka ta, jest nadal aktualna, dyskutowana i doniosła. W konsekwencji można więc ocenić, że temat rozprawy ze względu na swoją wagę zasługuje na szczególne przedstawienie.

Recenzowana rozprawa doktorska skoncentrowana jest w mojej ocenie na poszukiwaniu optymalnego modelu relacji między stosunkiem członkostwa, a stosunkiem pochodnym oraz

powiązanych z nim zagadnieniami szczegółowymi. Takim optymalnym modelem jest, zdaniem Doktoranta, zależność członkostwa od prawa do lokalu. Ma on wzmacniać pozycję osób posiadających prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Odznacza się intensywniejszą ochroną praw majątkowych do lokalu kosztem praw korporacyjnych.

2. Formalna strona rozprawy doktorskiej

Recenzowana rozprawa doktorska jest obszerna. Liczy łącznie 335 stron, z czego 306 stron zajmuje merytoryczne omówienie tematu. Praca dzieli się na osiem rozdziałów: pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej, istota stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, dawna zasada związania praw do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, członkostwo a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, członkostwo a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członkostwo a umowa o budowę lokalu i ekspektatywa własności oraz model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r.

Poza wskazanymi niżej szczegółowymi uwagami dotyczącymi struktury rozprawy, których jest niewiele, nie mogę zgłosić innych. Warstwa merytoryczna poszczególnych rozdziałów biegnie od przedstawienia istoty spółdzielni mieszkaniowej, dawnej zasady zależności prawa do lokalu z członkostwem, przedstawienia głównych założeń obecnej zasady zależności, szczegółowymi zasadami zależności członkostwa od konkretnych typów praw do lokalu, tj. praw spółdzielczych i ekspektatywy własności, aż po ocenę obecnego modelu spółdzielni mieszkaniowej. Struktura rozprawy jest więc spójna, kompletna i uporządkowana. Pozwala na wyczerpujące przedstawienie tematu rozprawy.

W tym kontekście zwracam jednak uwagę na punkt drugi rozdziału pierwszego dotyczący ewolucji spółdzielni mieszkaniowej. Mieści on uwagi historyczne o zasadach rocdelskich oraz o rozwoju ruchu i prawa spółdzielczego w Polsce. Ta część rozprawy nie ma szerszego związku z dalszą jej częścią. Wydaje się także, że szczegółowe rozważania w rozdziale trzecim o przyczynach ustania członkostwa, można było ograniczyć. Istotne dla dalszego wywodu jest samo zdarzenie powodujące ustanie członkostwa, a nie przesłanki jego wystąpienia.

Poza ścisłym zakresem tematycznym rozprawy pozostaje także kwestia powstania po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. bezudziałowej spółdzielni mieszkaniowej, choć sporne jest, czy udziałów i funduszu udziałowego nie będą mieć tylko spółdzielnie nowopowstałe,

czy także te istniejące w momencie wejścia w życie tej ustawy. Jednak zmiany, które przyniosła ta ustawa oddziałują także na niektóre cechy spółdzielni mieszkaniowej, w szczególności na dobrowolność członkostwa. Dlatego zajęcie się przez Doktoranta w rozdziale ósmym istotą spółdzielni mieszkaniowej, z uwzględnieniem jej bezudziałowego charakteru, jest słuszne.

Jeżeli chodzi o bardziej szczegółowe uwagi dotyczące struktury rozprawy, to mieszane oceny wywoływać może założenie przyjęte przez Doktoranta, aby w rozdziałach umieszczać wprowadzenie, którego treść anonsuje dalej omawiane zagadnienia. Ma to zalety i wady, takie jak przejrzyste przedstawienie dalszego toku wywodu, ale również tworzy ryzyko pewnych powtórzeń sygnalizowanych już wcześniej wątków. Można także zgłosić zarzut do treści rozdziału siódmego (IIa) „uwagi ogólne”, mieszczącego wywód merytoryczny (s. 235 n.).

W rozprawie wykorzystano 228 pozycji literatury. Pierwsze wrażenie, że nie jest to liczba optymalna, jest nietrafne. Wprawdzie patrząc z perspektywy historycznej literatura poświęcona spółdzielczości mieszkaniowej jest bardzo obszerna, jednak recenzowana rozprawa doktorska koncentruje się na ocenie aktualnych regulacji. Powoduje to, że znaczną liczbą publikacji z tego zakresu pochodząca z lat sześćdziesiątych, siedemdziesiątych, osiemdziesiątych, dziewięćdziesiątych XX w., itd., nie jest aktualna. Wystarczy więc poprzestać na pozycjach fundamentalnych z tamtego okresu, jak to uczynił Doktorant. Rozprawa trafnie mieści więc przede wszystkim literaturę najnowszą, tj. taką, która pozostaje tematycznie powiązana z kształtem obecnej regulacji prawnej. Bardzo obszerna jest, co podkreślam, liczba orzeczeń sądowych wykorzystanych w pracy. Liczy ona 165 orzeczeń sądowych.

Autor wykazuje się znajomością zebranej w rozprawie literatury i orzecznictwa, co przekłada się na zasadniczo dobre jej wykorzystanie. Pewien niedosyt wywołują przypadki odwoływania się w przypisie do jednej pozycji, ponieważ nie jest wtedy jasne, a nie wynika to także z treści wywodu, czy jest tam prezentowany pogląd odosobniony, czy przeciwnie reprezentatywny dla większej liczby autorów.

Doktorant wykazuje się dobrą znajomością języka prawnego i prawniczego zarówno tego z obszaru klasycznej cywilistyki, jak i prawa spółdzielczego. Posługuje się nim w sposób odpowiedni, tj. zwięźle, precyzyjnie, trafnie, obiektywnie, bez skrótów, itp. Odnotować także muszą pewne wyjątki od tej zasady. Doktorant pisze, np. o osobach, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo, zamiast o osobach, którym takie prawa przysługiwały (s. 221). Używa terminu „zysk” na określenie wyniku finansowego spółdzielni mieszkaniowej, gdy bardziej odpowiednim wydaje się termin „przychód” (s. 289). Raczej należy mówić o udziale w prawie, a nie w nieruchomości. Pisze także o tymczasowym członkostwie, mając na uwadze członkostwo

założycieli spółdzielni, które ustaje, jeżeli nie nabędą oni praw do lokalu w ciągu trzech lat od nabycia członkostwa. Nie wiem, czy nie lepsze byłoby tu użycie określenia członkostwo warunkowe.

Nie jest natomiast przedmiotem krytyki, ale polemiki naukowej zasadność posługiwania się przez Autora terminem „związania” dla określenia relacji między członkostwem i stosunkiem pochodnym w spółdzielni. W mojej ocenie bardziej odpowiednim jest jednak termin „zależność”, ponieważ unika się wtedy skojarzeń z podziałem na prawa wolne i związane. Członkostwo i stosunek pochodny nie są ze sobą związane w takim sensie, jak prawa wolne i związane. To inny rodzaj zależności. Doktorant słusznie dostrzega w pracy, że zależność ma różne postacie, ale nie używa wobec nich nazw, które to wyrażają. Powrócę jeszcze do tej kwestii poniżej.

3. Ocena merytoryczna rozprawy doktorskiej

Przechodząc do dokonania oceny merytorycznej strony rozprawy doktorskiej, stwierdzam, że jest ona pierwszym monograficznym opracowaniem problematyki zależności członkostwa od prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Oceniam, że podstawowym celem, który postawił sobie Doktorant w rozprawie było wykazanie, że będąca wynikiem ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. zależność członkostwa od praw do lokali, jest optymalną z punktu widzenia członków formułą takiej zależności. Wzmacnia ona bowiem pozycję osób posiadających prawa do lokali. Rozprawa ta jest pracą naukową, której merytoryczna treść dostarcza argumentów służących wykazaniu wspomnianego celu. Porusza ona także inne, związane z tak sformułowanym celem zagadnienia problemowe, wśród których wyróżnia się także aktualny model spółdzielni mieszkaniowej.

To co stanowi wyzwanie w pracach poświęconych prawu spółdzielczemu w tym także spółdzielczym stosunkom mieszkaniowym, to z jednej strony umiejętne posługiwanie się pojęciami i konstrukcjami prawa cywilnego, a z drugiej zdolność dostrzeżenia specyfiki rozwiązań spółdzielczych (korporacyjnych). Autorom nie zawsze się to udaje. Natomiast usilne i w gruncie rzeczy naiwne próby „cywilizowania” prawa spółdzielczego, są zbędne, a niekiedy wręcz szkodliwe. Ze swej istoty prawo spółdzielcze należy do prawa cywilnego ale ma szczególnie rysy, których nie można go pozbawiać, co podkreślał już Stefan Grzybowski. Doktorant nie popełnia takiego „grzechu” w recenzowanej rozprawie. Dobrze odnajduje się w klastycznych instytucjach cywilistycznych (np. *essentialia negotii* – umowy z art. 18 u.s.m. itp.), ale zarazem dostrzega słusznie specyfikę spółdzielczych rozwiązań.

Sformułowany przez Autora cel i teza rozprawy odpowiadają wymaganiom stawianym pracom naukowym i zostały należycie wykazane i uzasadnione. Jednak każda praca naukowa, także ta recenzowana zachęca do podjęcia i przeprowadzenia polemiki naukowej. Uważam, że Autor trafnie odczytał tendencje, które stały u podstaw zmian legislacyjnych, jak również tych, które wynikały z treści ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Zmierzyły one w założeniu do wzmocnienia pozycji osób z prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Dlatego nie ma podstaw do stawiania jakichkolwiek zarzutów przyjętym przez Autora w rozprawie celowi i tezie. Jednak inną sprawą jest w mojej ocenie to, czy do takiego wzmocnienia pozycji osób w spółdzielni mieszkaniowej rzeczywiście doszło, a także jaką „cenę” przyszło za zapłacić, patrząc np. z punktu widzenia cech spółdzielni. Ponieważ pozostaje krytyczny wobec zmian, które przyniosła wspomniana ustawa, zauważam, że ich ocena zupełnie inaczej przedstawia się z punktu widzenia cel spółdzielni mieszkaniowej, a ten narzuca poprzedni model zależności, tj. zależność prawa do lokalu od członkostwa, a nie odwrotnie.

Trzeba jednak podkreślić, że choć w ocenie Doktoranta tzw. odwrócenie zasady zależności udało się, to jednak trafnie dostrzega On także pewne niekonsekwencje nowych regulacji, a czasem i ich wady. Słusznie, np. krytykuje art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., uznany później za niekonstytucyjny przez TK. Przewidywał on utratę członkostwa *ex lege* przez członka bez prawa do lokalu w chwili wejścia ustawy w życie. Na taką samą trafną krytykę zasługuje rozwiązanie wyłączające właścicieli lokali z katalogu osób, które nabywają członkostwo w spółdzielni *ex lege*, czy pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej udziałów i funduszu udziałowego oraz faktyczna likwidacja spółdzielni mieszkaniowych mających jedynie infrastrukturę techniczną i nieposiadających w swoich zasobach lokali.

Autor słusznie wskazuje, że model członkostwa w spółdzielni zaczerpnięto ze wspólnoty mieszkaniowej. Zgadza się On z oceną, wyrażaną w piśmiennictwie, że zmiany, które przyniosła ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. były rewolucyjne. Mogę się z tym zgodzić jedynie częściowo. Wprawdzie odwrócenie zasady zależności spowodowało zaburzenie korelacji z celem spółdzielni mieszkaniowej, to zarazem jednak spółdzielnie, tak jak przed zmianami, nadal działają na rzecz członków, bo np. wraz z zawarciem umowy o budowę osoby nie będące członkami, stają się nimi. Zarazem jednak zmiany te nie przyniosły jakichś widocznych korzyści w położeniu członków. Te rzekome korzyści pozostają w mojej ocenie w sferze deklaracji. Odmienny pogląd Autora, uznający że zmiany wzmocniły pozycje osób z prawami do lokali w spółdzielni, nie przekonał mnie. Zmiany nie są dostawane do celu spółdzielni mieszkaniowej i całą pewnością skomplikowały regulację poświęconą nabywaniu i utracie członkostwa w spółdzielni.

Autor wykazuje dobrą znajomość problemów poruszanych w piśmiennictwie i orzecznictwie, które pozostają w związku z zasadą zależności członkostwa od prawa do lokalu. Trudno się też nie zgadzać z wieloma wyrażanymi przez Autora poglądami dotyczącymi celu spółdzielni, treści i istoty członkostwa, problematyki korporacyjnego charakteru stosunku członkostwa, nabycia członkostwa w przypadku wspólności prawa do lokalu, pozycji najemców w spółdzielni, treści i charakteru umów o budowę i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczeń osób bliskich, istoty wkładu budowlanego, modelu spółdzielni mieszkaniowej itd. W rozprawie Autor wysuwa własne twierdzenia i odnosi się także do tych wyrażanych w piśmiennictwie, zajmując zarazem własne stanowisko.

Nie sposób ocenić w recenzji wszystkich poruszanych w rozprawie zagadnień problemowych, wobec czego trzeba poprzestać na odniesieniu się do niektórych z nich. Tak jak w każdej pracy naukowej część twierdzeń wywołuje polemikę, a inne krytykę. Tak samo jest w recenzowanej rozprawie. Jak wspomniałem o tym nie mam zastrzeżeń co do treści rozprawy, tj. dostrzeżonych problemów, podnoszonej argumentacji i wysuwanych twierdzeń. Jednocześnie oczekiwałbym od Autora, szczególnie w pewnych przypadkach, że wykaże się w większym stopniu krytycznym podejściem do poruszanych zagadnień. Takie podejście jest właściwe dla pracy naukowej o czym nie wolno zapominać. Przykładowo Autor trafnie przedstawił charakterystykę spółdzielni mieszkaniowej, tj. jej korporacyjny charakter, zasadę otwartych drzwi, dobrowolność członkostwa, główny cel gospodarczy oraz działalność spółdzielni w sferze wewnętrznej – na rzecz członków i zewnętrznej – na rzecz innych osób. Zarazem cel spółdzielni polegający na dostarczaniu członkom mieszkań, itp. determinuje w mojej ocenie kształt zależności między członkostwem a prawami do lokali w spółdzielni. Dlatego oczekiwałbym od Doktoranta szerszego uzasadnienia, dlaczego należało odejść od takiego modelu zależności, który jest przecież typowy dla spółdzielni od ponad stu lat w europejskich porządkach prawnych.

Jestem zwolennikiem wyróżniania różnych postaci zależności między prawami do lokalu a członkostwem. Dlatego brak posługiwania się przez Autora pojęciami zależności genetycznej, warunkowej i funkcjonalnej, wywołuje polemikę (Od tej reguły są jednak także pozytywne wyjątki, s. 192). Wprawdzie nie kładzie się to cieniem na merytorycznej warstwie rozprawy, ale konsekwentne użycie wspomnianych pojęć pozwoliłoby Autorowi osiągnąć większą przejrzystość i spójność wyводу.

Polemikę wywołuje inny pogląd Autora. Przyłącza się On do stanowiska, które zakłada, że po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. spółdzielnia zachowała nadal cechę zrzeszenia dobrowolnego, a członkowie mają swobodę przystąpienia do niej. Twierdzi On, że skoro nabycie

prawa do lokalu jest dobrowolne, to taki charakter ma też nabycie członkostwa. Tak nie jest, skoro bowiem członkostwo powstaje *ex lege*, to nie może być dobrowolne. Czynione założenie, że osoba, która chce nabyć tytuł prawny do lokalu, jest jednocześnie zainteresowana nabyciem członkostwa, nie jest przekonujące. Doniosłość tego sporu wyraża się w konkluzji, że ustawodawca pozbawił cechy dobrowolności spółdzielnię mieszkaniową, a tym samym powstaje pytanie o konstytucyjny charakter obecnej regulacji (zob. art. 1 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze).

Podzielam natomiast dla odmiany pogląd Autora, że odwrócenie zasady zależności napotkało kilka przeszkód. Jedną z nich jest nabycie członkostwa w przypadku wspólności praw do lokalu. Nie jestem jednak przekonany, czy formułowana przez Autora propozycja wielopodmiotowości członkostwa jest zasadna? Przykładowo w spółce cywilnej jest to dopuszczalne (art. 872 k.c.), ale spadkobiercy zmarłego wspólnika, którzy na jego miejsce wstąpili do spółki, występują w stosunku do niej przez pełnomocnika. Czy takie współdzielone członkostwo nadal zachowałoby osobisty charakter, jak wyglądałaby realizacja prawa głosu, itp.? Wątpliwości jest więc sporo.

Zgadzam się z krytyką art. 3 ust. 5 u.s.m. Słusznie Autor podnosi, że procedura prowadząca do rozstrzygnięcia, który ze współuprawnionych wobec prawa do lokalu, stanie się członkiem spółdzielni, jest długotrwała i kosztowna. Jednak mogący wystąpić wówczas brak wyboru pełnomocnika, nie oceniam jako wadę regulacji, bo ma to oparcie w zasadzie *volenti non fit iniuria*. Pełnomocnictwo jest także stosunkiem osobistym, opartym na zaufaniu i z tego wynika gwarancja uczciwej reprezentacji interesów współuprawnionych.

Podzielam natomiast postulat wprowadzenia elektronicznego systemu głosowania w spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie jako rozwiązanie obligatoryjne, ale fakultatywne. Przyjęcie go w spółdzielni mogłoby być uzależnione od uzyskania wyższej niż zwykle większości głosów członków na walnym zgromadzeniu.

Słuszne są także zarzuty niekonsekwentnego odwrócenie zasady zależności, tj. pozbawiania właścicieli lokali możliwości nabycia członkostwa *ex lege*. W istocie więc zasada zależności jest ograniczona do praw spółdzielczych, ekspektatywy prawa lokatorskiego oraz ekspektatywy prawa własności, a w przypadku przysługiwania prawa własności lokalu członkostwo jest fakultatywne. To samo dotyczy najmu byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnię.

Podzielam także krytykę art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Konsekwentnie z założeniami reformy przyjęto w nim, że członek bez prawa do lokalu, nie może nadal pozostać członkiem spółdzielni. TK uznał to rozwiązanie za niekonstytucyjne. W mojej ocenie występuje sprzeczność

orzeczeń TK z dnia 5 lutego 2015 r. i z dnia 10 czerwca 2020 r. (K 3/19, OTK-A, 2020, poz. 27). To chyba pokazuje, że ocena przez TK pierwotnego modelu zależności nie została dobrze przemyślana. Rozwiązanie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Autor zasadnie krytykuje także dlatego, że zagrażało ono osobom, które wprawdzie mieszkają w lokalu położonym w zasobach mieszkaniowych spółdzielni, ale nie mają one wobec niego tytułu prawnego skutecznego bezpośrednio wobec spółdzielni. Podobnie jest z osobami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położone w budynku usytuowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma tytułu prawnego. Autor słusznie także podkreśla, że art. 4 w/w ustawy pozbawiał członkostwa także tych członków, którzy chcieli ubiegać się o pomoc spółdzielni w budowie lokali (art. 1 ust. 2 pkt. 4 u.s.m.).

Zgadzam się z oceną, że wprowadzenie odwróconej zasady zależności ma pewne wady, które Autor trafnie wypunktował. Należą do nich pozbawienie członków prawa wypowiedzenia członkostwa (art. 58 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) i problem wykładni art. 3 ust. 7 zd. 2 u.s.m. zw. z art. 108b pr.spółdz. Pewną niekonsekwencją przyjętych założeń jest także członkostwo założycieli spółdzielni. Powstaje ono wprawdzie *ex lege*, ale nie wskutek nabycia prawa do lokalu, co w ich przypadku nie jest możliwe. Nabycie przez założycieli członkostwa jest ograniczone warunkiem rozwiązującym, bo ustaje ono, jeżeli nie uzyskają oni praw do lokalu w ciągu trzech lat.

W związku z powyższym zauważam, że jeżeli Autor pozostaje krytyczny wobec braku możliwości wypowiedzenia członkostwa przez członków, to czy nie oznacza to tym samym podważenia jednego z filarów obecnego modelu zależności, za którym Autor się opowiada.

W pewnym stopniu mogę zgodzić się z oceną Autora, który formułuje zarzut niekonsekwencji założeń pierwotnej wersji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Opiera się on na tym, że ustawa wymagała nabycia członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu oraz w czasie ustanowienia odrębnej własności lokalu, pomimo że potem członkostwo nie było obligatoryjne. Zastrzec jednak należy, że spółdzielnia mogła także ustanawiać własność na rzecz nie członków, ale na innych zasadach. W tym sensie nie było więc obligatoryjności członkostwa wobec zainteresowanych nabyciem własności lokalu. Jeżeli jednak spółdzielnia dążyła do realizacji jej celu, tj. działania w interesie członków, to osoba zainteresowana nabyciem własności, obowiązana była wcześniej uzyskać członkostwo.

Generalnie zgadzam się z oceną charakteru umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w szczególności z występowaniem w niej, tzw. elementów korporacyjnych, czyli kształtowania praw stron przez prawo wewnętrzne spółdzielni.

Ciekawy jest pogląd Autora, że wkład budowlany odpowiada cenie sprzedaży. Funkcjonalnie rzecz ujmując można się zgodzić z taką oceną. Są jednak między tymi instytucjami pewne różnice. Wartość wkładu budowlanego jest określona, jako pełny koszt budowy lokalu, co jest także konsekwencją celu spółdzielni. Nie może być ona wyższa lub niższa w przeciwieństwie do ceny sprzedaży, która może być dowolnie ustalona przez strony. Można wprawdzie określić także jej wysokość przez wskazanie jakiegoś kryterium, np. takiego jak koszt budowy lokalu. Instytucje spółdzielcze są więc podobne do klasycznych instytucji cywilistycznych, ale odznaczają się zarazem swoją specyfiką, co naturalnie nie ułatwia ich analizy.

Interesującym a zarazem obiektywnie trudnym zagadnieniem jest ustalenie istoty spółdzielni mieszkaniowej po zmianach, które przyniosła ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. W tym celu Autor zestawia spółdzielnię mieszkaniową ze stowarzyszeniem, wspólnotą i korporacją mieszkaniową. Autor dokonuje porównania cech tych podmiotów, co jest uzasadnione, ale zarazem jednak prowadzi do ograniczonych i w sumie przewidywalnych wniosków. Zgadzam się jednak z oceną Autora, że zmiany przyniosły zbliżenie spółdzielni mieszkaniowej do wspólnoty mieszkaniowej. Zacieśnienie tego podobieństwa przyniesie wysuwana przez Autora realizacja postulatu zależności członkostwa od prawa odrębnej własności lokalu.

4. Konkluzje

Wobec powyższego stwierdzam, że recenzowana rozprawa doktorska wykazuje się sformułowanym celem, tezą, należyłą strukturą oraz cechuje się odpowiednim dla tego rodzaju prac naukowych poziomem merytorycznym. Samodzielne rozważania Autora pozwoliły mu wykazać i zrealizować główne cele rozprawy. Zawiera ona opracowanie ważnego dla prawa spółdzielczego zagadnienia. Rozprawa może więc stanowić podstawę do podjęcia dalszych etapów w przewodzie doktorskim. Czyni ona tym samym zadość wymaganiom przewidzianym w art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2017 r. poz. 1789), w zw. z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1669).

Piotr Zakrzewski