

Uniwersytet Warszawski
Wydział Prawa i Administracji

Piotr Stępień

**Członkostwo a prawa do lokali w
spółdzielni mieszkaniowej**

Autoreferat rozprawy doktorskiej napisanej pod kierunkiem:
prof. dra hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego
oraz promotora pomocniczego:
dr Katarzyny Królikowskiej

Recenzenci:

dr hab. Dominik Bierecki, prof. AP
dr hab. Piotr Zakrzewski, prof. KUL

Warszawa, 2024

I. Uwagi wprowadzające

Niewątpliwie truizmem jest dziś stwierdzenie, że prawidłowo funkcjonujące państwo powinno pomóc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Jednym z najważniejszych problemów społecznych w naszym kraju jest problem mieszkaniowy. Polityka mieszkaniowa prowadzona przez państwo powinna służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludzkich, do których zaliczymy potrzebę schronienia oraz zapewnienia poczucia bezpieczeństwa. Dobrze zaplanowana strategia mieszkaniowa sprzyja tworzeniu stabilnych społeczności, wzmacniając więzi sąsiedzkie i wspierając integrację społeczną.

Prawo do mieszkania jest jednym z podstawowych praw obywatela. Polska Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r.¹ (Konstytucja RP) zobowiązuje władze publiczne do polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb społecznych². Zobowiązanie to zostało zawarte w art. 75 ust. 1 ustawy zasadniczej, zgodnie z którym „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.*”³ Przepis ten stanowi jedną z podstawowych zasad polityki państwa. W ramach wskazanego artykułu spółdzielnie mieszkaniowe zajmują szczególne miejsce. Trybunał Konstytucyjny (TK) w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. wywiódł wniosek, że spółdzielnie mieszkaniowe posiadają szczególny status prawny związany z ich rolą w realizacji zadań wskazanych w przytoczonym przepisie ustawy zasadniczej. Stanowią bowiem jedną z form realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednostki⁴. Zatem należy dojść do wniosku, że spółdzielnie mieszkaniowe stanowią istotny element polityki mieszkaniowej kraju.

W ciągu ostatniego stulecia spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce odegrały istotną rolę w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych, przyczyniając się do poprawy warunków bytowych społeczeństwa. W tym okresie stanowiły duże znaczenie społeczne, zwłaszcza w czasach Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (PRL)⁵, kiedy to nastąpił rozkwit budownictwa spółdzielczego. W tym czasie ze względu na zmianę ustroju zostały wprowadzone nowe

¹ Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483, z 2001 r. Nr 28, poz. 319, z 2006 r. Nr 200, poz. 1471, z 2009 r., Nr 114, poz. 946).

² W. Skrzydło, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, Warszawa 2013, LEX, art. 75.

³ Art. 75 Konstytucji RP.

⁴ Wyrok TK z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181.

⁵ Nowe spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły powstawać dopiero po 1957 r. (okres tzw. odwilży popaździernikowej).

regulacje z zakresu prawa spółdzielczego, pierwsza ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach⁶ (SpółdzZwU), a następnie ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze⁷ (PrSpółdz). Następna transformacja systemowa mająca miejsce pod koniec XX wieku również wpłynęła na kształt postrzegania spółdzielni mieszkaniowej, czego wynikiem było wprowadzenie nowego aktu prawnego - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁸ (SpMieszkU).

II. Uzasadnienie wyboru tematu rozprawy

Bezpośrednią inspiracją do zajęcia się problematyką członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej było wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (ZmSpMieszkU17)⁹, która została określona w piśmiennictwie rewolucją¹⁰. Kluczowym aspektem wprowadzonych zmian było wprowadzenie nowej formuły członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i przyjęcie normatywnej zasady związania praw do lokali z obligatoryjnym członkostwem w spółdzielni. Zmieniła ona radykalnie dotychczasowy model związania praw do lokalu z członkostwem. W doktrynie zostały opublikowane inspirujące artykuły naukowe¹¹ dotyczące omawianego zagadnienia, jednak w ocenie Autora niniejszej dysertacji w dalszym ciągu brakuje kompleksowej monografii. Nawet tylko z tego powodu prezentowany temat zasługuje na pogłębione rozważania.

Wybór tematu pracy znajduje uzasadnienie również w danych statystycznych. Dane te wskazują, że w Polsce w 2022 r. funkcjonowało ponad 2600 spółdzielni mieszkaniowych¹², w

⁶ Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. (Dz.U. 1961 r. Nr 12 poz. 61).

⁷ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 r. Nr 30 poz. 210).

⁸ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 r. Nr 4 poz. 27).

⁹ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596).

¹⁰ R. Dzikczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, 2018, LEX, art. 3.

¹¹ K. Pietrzykowski, Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej [w:] Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019, s. 263-278; P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r., KKP 2018, z.1, s. 177 – 228.

¹² Autor doktoratu bazuje na danych z Urzędu Statystycznego w Lublinie (lublin.stat.gov.pl) oraz GUS (stat.gov.pl) [dostęp: 1.05.2023 r.], a także na danych z pisma z Urzędu Statystycznego w Lublinie, sygnatura: LUB-OBR.601.13.2024.2 z dnia 02.02.2024 r. Warto jednak zauważyć, że według danych przedstawionych przez B. Lackorońskiego na koniec 2021 r. było 3709 spółdzielni mieszkaniowych, por. B. Lackoroński, Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie *de lege ferenda*, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2022, s. 11. B. Lackoroński opierał się na statystykach udostępnionych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Pomimo dane z Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP są cenne i wskazują na pewne aspekty rynku spółdzielczego, w

których zasoby mieszkaniowe wynoszą około 2 mln mieszkań o łącznej powierzchni około 100 mln m². Przytoczone dane statystyczne obejmują tylko mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, a do tej liczby należy również doliczyć inne grupy osób, m.in. osoby, które nabyły prawo odrębnej własności bądź osoby, którym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pozwala to wysunąć wniosek, że wszelkie zmiany w zakresie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej dotyczą wielu milionów Polaków. Z doniesień medialnych wynika, że w spółdzielniach mieszkaniowych mieszka ponad 10 mln Polaków¹³, zatem poruszana tematyka ma duże znaczenie praktyczne, gdyż dotyczy znacznej części mieszkańców Polski.

III. Przedmiot i cel rozprawy

Celem badawczym pracy doktorskiej jest kompleksowa analiza członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. W toku rozważań skoncentrowano się przede wszystkim na występującym związku, jaki powstaje pomiędzy członkiem spółdzielni a prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, a także na poddaniu analizie pozycji członka względem spółdzielni. Cel badawczy dysertacji skorelowany jest z jej zasadniczą tezą, w myśl której wprowadzona nowelą z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU nowa formuła stosunków członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej wzmacnia pozycję osób posiadających prawa do lokali. W poszczególnych rozdziałach rozprawy poruszane są związane z tym zagadnienia, analizowane są poszczególne problemy, stawiane są tezy cząstkowe, a także postulaty *de lege ferenda*, które ostatecznie mają doprowadzić do sformułowania podstawowej tezy.

niniejszej pracy priorytet nadano danym z Głównego Urzędu Statystycznego ze względu na ich szeroką akceptację i uznanie w środowisku naukowym. Przyjęcie danych z Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP mogłoby dodatkowo podkreślić znaczenie poruszanego tematu, gdyż wskazuje na jeszcze większą liczbę spółdzielni mieszkaniowych, co świadczy o większej ilości mieszkań dostępnych w ramach zasobów spółdzielczych.

¹³ A. Zielińska, PiS chce zmienić prawo, które dotknie 10 mln Polaków. Rząd ma już gotowy projekt, <https://www.money.pl/gospodarka/pis-chce-zmienic-prawo-ktore-dotknie-10-mln-polakow-rzad-ma-juz-gotowy-projekt-6819075054873408a.html> [dostęp: 1.05.2023 r.].

Formułą obowiązującą przez dziesięciolecia w prawie spółdzielczym była zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Za prawa pochodne od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej uważano spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a później również prawo odrębnej własności lokalu.

W pracy doktorskiej podjęto także próbę odpowiedzi na pytanie, czy wprowadzone zmiany tak zmieniły konstrukcję prawną spółdzielni mieszkaniowej, że można jeszcze mówić o spółdzielni mieszkaniowej? Czy może konstrukcyjnie bliżej jej do wspólnoty mieszkaniowej, stowarzyszenia lub kooperatywy mieszkaniowej?

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko oraz cel rozprawy uznano, że należy wykorzystać, dla potrzeb niniejszej analizy, metodę dogmatyczną, metodę komparatystyczną (porównawczą), metodę historyczną, w tym metodę historyczną w ujęciu diachronicznym¹⁴.

IV. Struktura pracy i wnioski *de lege ferenda*

Budowa rozprawy doktorskiej ma za zadanie odzwierciedlać założenie o potrzebie pełnego podejścia do analizowanego problemu. Dysertacja składa się ze wstępu, ośmiu rozdziałów merytorycznych, zakończenia oraz spisu treści, bibliografii, wykazu aktów prawnych, orzecznictwa i źródeł wykorzystanych w rozprawie. Całość uzupełnia streszczenie.

Każdy z rozdziałów został sporządzony wraz z wprowadzeniem, które ma na celu uporządkowanie poruszanej materii w konkretnych rozdziałach, a tym samym korzystne wpłynięcie na przejrzystość rozprawy oraz poruszanych zagadnień w podrozdziałach.

Rozdział I został poświęcony pojęciu i istocie spółdzielni mieszkaniowej. W pierwszej kolejności w ramach analizy historycznej tematu zaprezentowano przemyślaną i szeroką genezę spółdzielni oraz związane z nią zasady rozdelskie, a także jej rozwój na ziemiach polski zaczynając od początku jej istnienia aż do dziś. Analiza jednoznacznie wykazała, że w ciągu ostatnich ponad 100 lat spółdzielnie mieszkaniowe odegrały znaczącą rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Polaków zwłaszcza w czasach PRL-u, a także, iż spółdzielczość w tym czasie uległa kilku poważnym transformacjom, nie zawsze dobrym. Analiza historyczna pozwoliła zrozumieć korzenie obecnych regulacji i zaproponować możliwe kierunki ich przyszłego rozwoju. Przez omówienie historycznych korzeni

¹⁴ W rozprawie porównywano zjawiska w ciągu historycznym mających miejsce w naszym kraju, celem wyjaśnienia ciągu historycznego, wpływu zmian.

spółdzielczości i jej ewolucji na przestrzeni lat podkreślono, jak historyczne i społeczno-gospodarcze przemiany wpłynęły na kształtowanie się współczesnych zasad i praktyk w spółdzielczości mieszkaniowej. Rozdział ten dostarcza solidnych podstaw teoretycznych i historycznych, które są niezbędne do zrozumienia kompleksowości problematyki spółdzielczości mieszkaniowej. Przygotowuje to grunt pod dalsze, bardziej szczegółowe analizy dotyczące stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, ich regulacji prawnych oraz praktycznego funkcjonowania w kontekście zmieniających się realiów społecznych i ekonomicznych Polski.

W toku rozważań teoretycznoprawnych w rozdziale II poddano rozważaniom istotę stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. W tym celu zdefiniowano istotę stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej oraz treść członkostwa. Analiza wykazała, że stosunek członkostwa w spółdzielni odpowiada cywilistycznej metodzie regulacji stosunków społecznych¹⁵ i należy zakwalifikować ten stosunek w spółdzielni do kategorii stosunków cywilnoprawnych korporacyjnych. Stosunek ten ma charakter trwały. Tym samym, w ocenie Autora niniejszej pracy, należy odrzucić reprezentowany przez część doktryny nurt teorii korporacyjnej, polegający na wyizolowaniu przepisów dotyczących spółdzielni i odrzuceniu możliwości zastosowania przepisów zawartych w kodeksie cywilnym i ustawach dotyczących spółdzielni. Przeprowadzona analiza pozwala na wniosek, że członkostwo w spółdzielni jest prawem niemajątkowym i niepodzielnym, z którym są związane prawa majątkowe członków, m.in. prawa do lokali mieszkalnych. W toku analizy pozytywnie oceniono wprowadzenie zasady wielopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu umożliwiającej współwłasność tego prawa przysługującą kilku osobom.

W rozdziale III dysertacji omówiono dawną zasadę związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Przez szereg lat istniała szczególna relacja między członkostwem w spółdzielni a prawami do lokalu, określana jako zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej¹⁶. W myśl tej zasady prawo do

¹⁵ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni, Warszawa 1990, s. 59 i nast.; tenże, Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty, STPP 2020, nr 2, s. 19-41; A. Jedliński, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, Warszawa 2002, s. 105 i nast., M. Jedlińska, Spółdzielnia socjalna w prawie polskim. Zagadnienia cywilnoprawne, Sopot 2017, s. 93; A. Stelmachowski, Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998, s. 24; S. Grzybowski, Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego, Warszawa 1976, s. 29; B. Słotwiński, Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego, Warszawa 1973, s. 59-63, P. Zakrzewski, Spór o korporacyjną (spółdzielczą), obligacyjną czy mieszaną naturę prawną spółdzielczych stosunków mieszkaniowych w prawie polskim na tle prawa niemieckiego, [w:] forum prawnicze 2019, s. 52; D. Bierecki, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, Biblioteka kwartalnika naukowego „Pieniądze i Więź”, Sopot 2013, s. 251 i nast.;

¹⁶ Por. Królikowska K., Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, Warszawa 2009, s. 58 i nast.

lokalu mogło przysługiwać tylko członkowi spółdzielni bądź wspólnie członkowi i jego małżonkowi będącemu albo niebędącemu członkiem. Oznacza to, że prawami pochodnymi od członkostwa było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a później również prawo odrębnej własności lokalu¹⁷. W myśl zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej przyjęcie członka do spółdzielni mieszkaniowej zależało tylko od samej spółdzielni. Przepisy zasadniczo nie przyznawały nieprzyjętemu kandydatowi roszczenia o przyjęcie go w poczet członków. Uchwała podjęta przez organ spółdzielni nie stwarzała podstaw prawnych do wystąpienia przeciwko spółdzielni z roszczeniem o nakazanie przyjęcia osoby do grona członków. Osobie zainteresowanej przystąpieniem do spółdzielni mieszkaniowej nie przysługiwało prawo dochodzenia przyjęcia na członka na drodze sądowej. Zasada samorządności spółdzielni była odzwierciedleniem tego poglądu. Jednakże należy podkreślić, że od tej zasady przewidziane były wyjątki, gdy roszczenie o przyjęcie do grona członków spółdzielni wynikało ze szczególnej podstawy, którą mogły stanowić przepisy wskazane w ustawie albo postanowienia statutu spółdzielni lub umowy zawartej przez określoną osobę ze spółdzielnią.

Trybunał Konstytucyjny w kilku wyrokach, m.in. z dnia z 30 marca 2004 r.¹⁸, z dnia 9 listopada 2005 r.¹⁹ oraz z dnia 11 grudnia 2008 r.²⁰ usunął z systemu prawa najważniejsze przepisy regulujące zasadę związania już ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Potwierdził to następnie SN w wyroku z dnia 28 kwietnia 2006 r.²¹ zgodnie z którym od dnia wejścia w życie wyroku TK z dnia 30 marca 2004 r.²² osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, nie musiała już być członkiem spółdzielni. Jednakże w dalszym ciągu obowiązywała zasada związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Według Autora tej pracy, konstrukcja prawna, w której przyjęcie członka do spółdzielni mieszkaniowej zależało wyłącznie od samej spółdzielni oraz brak było możliwości dla nieprzyjętych kandydatów do dochodzenia roszczenia o przyjęcie, stanowiła znaczące ograniczenie praw jednostek. Zasada samorządności spółdzielni, choć fundamentalna dla ich autonomii, w praktyce prowadziła do nieuzasadnionego wykluczania potencjalnych członków.

¹⁷ Por. art. 18 § 7 PrSpółdz.

¹⁸ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

¹⁹ Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

²⁰ Wyrok TK z dnia 11 grudnia 2008 r., K 12/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 176.

²¹ Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2006 r., V CSK 42/06, Legalis nr 208520.

²² Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

Analiza dawnej zasady (związania praw do lokalu z członkostwem) wykazała słusność usunięcia jej z systemu prawnego, co zostało dokonane w przytoczonych wyrokach Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego. Ocenic to należy jako krok słuszny i niezbędny dla rozwoju prawa mieszkaniowego w Polsce. Eliminacja tej zasady odpowiadała na współczesne potrzeby społeczne, dostosowując przepisy do rzeczywistości społeczno-ekonomicznej kraju. Jednakże wyeliminowanie przez TK przepisów realizujących zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni spowodowało powstanie niekorzystnej sytuacji, w której m.in. spadkobiercy i rozwiedzeni małżonkowie nie musieli już ubiegać się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

W IV rozdziale dysertacji omówiono zasadę związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. Pierwszą propozycją zmiany zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej i „odwrócenia zasad” została zgłoszona w projekcie ustawy z dnia 11 maja 2006 r.²³, jednakże projekt został odrzucony. Propozycja zmian miała na celu wprowadzenie do spółdzielni modelu podobnego do tego, który istnieje we wspólnocie mieszkaniowej zarządzającej nieruchomością wspólną. Odrzucenie to opóźniło niezbędne zmiany w prawie spółdzielczym, pozostawiając wiele kwestii nierozwiązanych i wielu członków spółdzielni bez wystarczających narzędzi do efektywnego zarządzania ich własnością. Dopiero po następnych ponad 11 latach nowela z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU wprowadziła do systemu prawnego zasadę związania członkostwa z prawem do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Zmiany dokonane w prawie spółdzielczym nie tylko harmonizują regulacje prawne z zasadami wolności gospodarczej i ochrony własności, ale także odzwierciedlają dążenie do adaptacji prawa do nowych realiów społeczno-ekonomicznych. W gospodarce rynkowej, gdzie priorytetem jest efektywne i elastyczne reagowanie na potrzeby rynku oraz ochrona praw własności, utrzymywanie sztywnych powiązań między członkostwem w spółdzielni a prawami do lokalu staje się anachronizmem. Takie regulacje ograniczają możliwość swobodnego dysponowania własnością i nie znajdują uzasadnienia w warunkach współczesnej ekonomii. W konsekwencji, odejście od zasady związania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem jest nie tylko uzasadnione, ale i konieczne do zapewnienia większej elastyczności i adaptacji prawa mieszkaniowego do wymogów współczesnej gospodarki rynkowej.

²³ Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 767 Sejmu V kadencji z dnia 11 maja 2006 r.

Powyższe stanowisko w ocenie Autora niniejszej dysertacji należy uzupełnić, wskazując, że choć długo obowiązująca zasada związania prawa do lokalu z członkostwem mogła mieć uzasadnienie w kontekście poprzedniego systemu prawnego, w którym dominowały założenia państwa socjalistycznego z naciskiem na ograniczenie własności prywatnej, to w obecnej rzeczywistości gospodarczej, charakteryzującej się m.in. priorytetem własności prywatnej²⁴, brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla utrzymania takich regulacji. Przepisy, które uzależniały zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia osoby w poczet spółdzielni lub pozbawiały uprawnionego tego prawa w przypadku wygaśnięcia członkostwa, nie znajdują racjonalnego uzasadnienia w kontekście współczesnej gospodarki rynkowej. Eliminacja tych przepisów stała się kluczowym elementem w dalszym rozwoju i modernizacji spółdzielczego prawa mieszkaniowego.

Wspomniane stanowisko wymaga dodatkowego rozwinięcia. Mianowicie w kontekście gospodarki rynkowej, opartej na zasadach własności prywatnej, przytoczone uzasadnienie zasady związania praw do lokalu z członkostwem traci na znaczeniu. Argument ten podkreśla zasadniczą zmianę paradygmatu w postrzeganiu własności i praw z nią związanych. Współczesny system prawny, promujący autonomię własnościową i swobodę kontraktową, nie znajduje racjonalnego uzasadnienia dla utrzymania mechanizmu, który łączyłby prawa do lokalu wyłącznie z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Taka konstrukcja prawna może hamować dynamiczny rozwój rynku nieruchomości i ograniczać swobody obywatelskie w zakresie dysponowania własnością. Ponadto praktyka pokazuje, że odejście od tej zasady może sprzyjać zwiększeniu stabilności prawnej i ekonomicznej właścicieli lokali, co jest kluczowe dla budowania zaufania w relacjach spółdzielczych i ułatwiania inwestycji w nieruchomości mieszkalne.

Przeprowadzona analiza zasady związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu wykazała, że przeprowadzone zmiany należy ocenić pozytywnie, gdyż umocniła pozycję członka w spółdzielni. Jednakże w piśmiennictwie przedmiotu od lat postulowano o zmiany w zakresie stosunku członkostwa²⁵. Szeroką analizę tego zagadnienia poddano w pracy. Mimo to, sam tryb wprowadzenia noweli oceniam negatywnie. Zastanawiające jest to,

²⁴ Art. 20 Konstytucja RP „*Spoleczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej.*”

²⁵ Por. m.in. projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, druk sejmowy nr 767, Sejm V kadencji; K. Pietrzykowski, Opinia uzupełniająca o projektach nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki sejmowe nr 339, 766, 767 i 768), Sejm RP V kadencji; M. Wrzołek - Romańczuk, Opinia prawna na temat projektów zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zawartych w drukach sejmowych numer 339, 766, 767 i 768 ze szczególnym uwzględnieniem oceny ich zgodności z Konstytucją RP, Sejm RP V kadencji; M. Wrzołek - Romańczuk, Niewykorzystane szanse nowelizacji... s. 130-131.

że mimo licznych w piśmiennictwie głosów w tym względzie i kilku projektów²⁶, nie udało się prawidłowo wprowadzić zmian. Wspomniana reforma wprowadziła również dużo negatywnych skutków, a przyczyną tego jak można się domyślać, była szybkość zastosowanych zmian bez odpowiednich konsultacji. W 2017 r. zostały przedstawione dwa projekty ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw: poselski²⁷ oraz rządowy²⁸, ale żaden z tych projektów nie zakładał wprowadzenia zasady związania członkostwa w spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu. Zmiany zostały wprowadzone w uchwale Senatu w dniu 19 lipca 2017 r.²⁹, a następnie w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze³⁰. Zmiany zostały wprowadzone dosłownie z dnia na dzień. W takim czasie nie było możliwości przeanalizowania wszystkich skutków wynikających z wprowadzenia nowych przepisów.

Zmiana modelu członkostwa ma istotne znaczenia dla dalszego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w naszym kraju. Wzmocniła ona pozycję podmiotów, którym przysługują prawa do lokali w spółdzielni względem samej spółdzielni mieszkaniowej. Przed nowelą z 20 lipca 2017 r. pozycja spółdzielni była znacznie silniejsza, co mogło prowadzić do negatywnych działań względem członków. Ponadto osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie były członkami spółdzielni, miały w zasadzie obowiązki względem spółdzielni takie same jak członkowie. Z kolei osoby, które były członkami spółdzielni, a nie przysługiwało im żadne prawo do lokali w spółdzielni, mogły decydować o jej sprawach i mieć realny wpływ na działania spółdzielni. Omawiana zmiana modelu na formułę związania członkostwa z prawami do lokalu w spółdzielni moim zdaniem zasługuje jak najbardziej na aprobatę. Należy przy tym odrzucić pogląd, według którego omawiana zasada, miałyby naruszać zasadę dobrowolności. Przychylić należy się do poglądu, że osoby decydują o chęci przynależności do spółdzielni przy zawieraniu umów o ustanowienie prawa do lokalu³¹.

²⁶ Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, druk sejmowy nr 767, Sejm V kadencji; Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 3494 Sejmu VI kadencji z dnia 23 września. 2010 r.; Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 819 Sejmu VII kadencji z dn.27 września 2012 r.

²⁷ Projekt Kukiz'15, druk sejmowy nr 1533 Sejmu VIII kadencji z dnia 21 kwietnia 2017 r.

²⁸ Druk sejmowy nr 1624 Sejmu VIII kadencji z dnia 5 czerwca 2017 r.

²⁹ Druk sejmowy nr 1766 Sejmu VIII kadencji z dnia 19 lipca 2017 r.

³⁰ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1596).

³¹ K. Pietrzykowski, Komentarz..., art. 15, Nb 3; M. Wrzosek - Romańczuk, Niewykorzystane szanse nowelizacji. Uwagi do ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (cz. 1), „Palestra” 2007, z. 7, s. 131; D. Bierecki, Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym, Warszawa 2021, s.76.

Zwrócić należy uwagę, że nowela z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU przyniosła też negatywne skutki dla pewnych grup osób. Artykuł 4 noweli z 20 lipca 2017 r. m.in. pozbawił członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej wszystkich, którzy zbyli (bądź w inny sposób utracili) prawo do lokalu, lecz nadal w nich zamieszkiwali na podstawie innych tytułów prawnych, pozbawił członkostwa byłych pracowników upadłego PGR oraz osoby, które w przeszłości uzyskały przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego i którzy obecnie, po podjęciu przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 24 maja 2013 r.³², dysponują jedynie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2020 r. uznał, że art. 4 ZmSpMieszkU17 cechuje niespójność wielopłaszczyznowa oraz regulacja ta nie jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez ustawodawcę skutków, jest niejasna i w istocie niedookreślona. Nie tylko ona nie rozwiązała problemów, na które wskazywał TK w wyroku z 5 lutego 2015 r.³³, ale także wykreował nowe. Przyjęta w przepisie konstrukcja przejściowa została odniesiona do źle wyznaczonej grupy adresatów. W konsekwencji regulacja spowodowała, że wiele osób zostało pozbawionych członkostwa w spółdzielni, mimo iż legitymowały lub wciąż legitymują się interesem polegającym na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub związanym z korzystaniem z lokalu spółdzielczego o innym przeznaczeniu³⁴. W związku z tym Trybunał orzekł, że art. 4 ZmSpMieszkU17 jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny zważając, jakie niepożądane negatywne skutki zwłaszcza w sferze stosunków korporacyjnych mogłoby mieć niezwłoczna derogacja omawianego artykułu, zdecydował na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji, że traci moc obowiązującą po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. Regulacja ta utraciła moc w dniu 19 czerwca 2021 r.

Pomimo, że TK odroczył utratę wspomnianego przepisu o 12 miesięcy, a tym samym pozostawił ustawodawcy czas na wykonanie wyroku Trybunału, tak się niestety nie stało i wyrok w dalszym ciągu nie został wykonany. Ustawodawca do dziś nie uchwalił żadnych nowych przepisów w tym kierunku. Negatywnie także należy ocenić bezczynność ustawodawcy w tym względzie. Na stronie rządowego centrum legislacji³⁵ przygotowany jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo

³² Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis nr 659974.

³³ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

³⁴ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

³⁵ <https://legislacja.rcl.gov.pl/>.

spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer wykazu: UB2) złożony przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii, jednakże projekt jest raptem na etapie opiniowania oraz data ostatniej modyfikacji jest z grudnia 2021 r., a więc od ponad 2 lat nie zostały wykonane żadne dalsze prace w tym kierunku.

Na portalu legislacyjnym legislacja.rcl.gov.pl, w dniu 27 kwietnia 2023 roku, zaprezentowano propozycję nowej ustawy mającej na celu uregulowanie kwestii prawnych dotyczących terenów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (indeks projektu: UD: 458)³⁶. Inicjatywa ta zawiera propozycję zakończenia długotrwałego problemu nieustalonych statusów prawnych gruntów, które stały się fundamentem dla budynków mieszkalnych wzniesionych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Tym samym regulacja ta ma odwrócić negatywne zmiany wprowadzone przez art. 4 ZmSpMieszkU17 i przywrócić członkostwo osobom, które posiadają tzw. ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże, w ocenie Autora tej pracy, zaproponowane w projekcie rozwiązanie nie jest najlepsze, dlatego też w pracy Autor wystosował postulat *de lege ferenda* o zmianę niniejszego projektu³⁷, wskazując znacznie lepsze rozwiązanie problemu zaproponowane przez K. Pietrzykowskiego w projekcie ustawy o uregulowaniu spółdzielczych praw do lokali oraz praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów³⁸.

Autor niniejszej pracy uważa, że obecny stan prawny oraz analiza związku między członkostwem a prawami do lokalu ujawniają potrzebę kolejnych zmian legislacyjnych. Następnie w rozdziale Autor proponuje postulaty *de lege ferenda* o przełamanie zasady jednopodmiotowości ("jeden członek – jeden głos") przez wprowadzenie do systemu prawnego ułamkowych głosów na walnym zgromadzeniu, z możliwością zmiany tryby w uzasadnionych przypadkach. Należy zauważyć, że brak obowiązywania instytucji wielopodmiotowości członkostwa, przy jednoczesnym obowiązywaniu wielopodmiotowości własnościowych praw do lokali, należy zdaniem Autora ocenić krytycznie (jedynym wyjątkiem są małżonkowie)³⁹. Autor niniejszej pracy uważa, że jeżeli zamysłem ustawodawcy było wprowadzenie nabywania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (*ex*

³⁶ Projekt złożony przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii.

³⁷ Rozdział IV Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, XV Częściowa próba „odwrócenia” negatywnych skutków art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. - Projekt ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz postulat *de lege ferenda* o zmianę niniejszego projektu.

³⁸ Projekt ustawy o uregulowaniu spółdzielczych praw do lokali oraz praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów, został opublikowany jako aneks artykułu K. Pietrzykowskiego, [w:] Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności, Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wybrane zagadnienia), Bielsko-Biała 2014, s. 21-34.

³⁹ Art. 3 ust. 2 SpMieszkU.

lege) na wzór wspólnoty mieszkaniowej, to możliwość nabycia członkostwa nie powinna być ograniczana. Takie ograniczenia w procesie automatycznego nabycia członkostwa postrzegam jako wadę legislacyjną. Rozbieżność między intencją ustawodawcy a praktyczną realizacją wskazuje na niekonsekwencję, ponieważ zasadniczym zamierzeniem było umożliwienie wszystkim podmiotom posiadającym prawo do lokalu nabycie członkostwa automatycznie, co w obecnej formie ustawy nie znajduje pełnego odzwierciedlenia. Ponadto negatywnie należy ocenić również konstrukcję wyboru członka⁴⁰ w sytuacji zgłoszenia się kilku uprawnionych, czego dotyczą rozważania w podrozdziale „Postulat *de lege ferenda* przyjęcia zasady ułamkowych głosów”.

Przeprowadzona analiza zasady wielopodmiotowości członkostwa wykazała, że wprowadzenie ułamkowych głosów będzie miało pozytywny wpływ na prawa osób w spółdzielni, które ze względu na zgłoszenie się kilku uprawnionych przez pewien okres mogą nie być reprezentowane w spółdzielni. Zmiana przepisów przyspieszy też czas przyjęcia uprawnionych w poczet członków spółdzielni w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych i braku potrzeby wyznaczenia spośród nich pełnomocnika. Rozwiązanie to z powodzeniem funkcjonuje we wspólnocie mieszkaniowej. Ponadto przedstawiona propozycja harmonizuje z możliwością przywrócenia w nowo tworzonych spółdzielniach mieszkaniowych udziałów i wpisowego, co jest zgodne z moim kolejnym postulatem *de lege ferenda* dotyczącym możliwości powrotu do systemu udziałów i wpisowego. Utrzymanie kapitału zapasowego umożliwiłoby spółdzielni mieszkaniowej, funkcjonującej jako przedsiębiorstwo, pozyskanie środków na finansowanie przyszłych inwestycji, co stanowi kolejny krok ku wzmocnieniu stabilności finansowej i rozwoju spółdzielni.

W Rozdziale V przedstawiono kompleksową analizę dotyczącą członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, skupiając się na różnych aspektach prawnych. Analiza wykazała, że nowela SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. nie zmieniła podstawowych rozwiązań w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wpłynęła natomiast na korektę brzmienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez zmianę charakteru członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. W toku rozważań ustaliłem, że wraz z wejściem w życie noweli SpMieszkU z

⁴⁰ W myśl art. 3 ust. 5 SpMieszkU, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zd. 2, lub wyboru, o którym mowa w zd. 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

dnia 20 lipca 2017 r. członkostwo stało się pochodną uzyskanego prawa na rzecz jednej osoby fizycznej lub obojga małżonków. Ponadto członkostwo nabyły wszystkie osoby, które tego dnia posiadały roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego oraz osoby posiadające roszczenie o zawarcie umowy nabyte z treści umów i stosunków powstałych jeszcze przed dniem 24 kwietnia 2001 r., a nawet przed wejściem w życie PrSpółdz. W przypadku śmierci członka spółdzielni, który miał roszczenie do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (tzw. ekspektatywa), obowiązują specjalne zasady następstwa prawnego, wykraczające poza standardowy reżim dziedziczenia. Nie można rozporządzić prawem lokatorskim, zarówno między żyjącymi, jak i na wypadek śmierci. Osobom bliskim zmarłej osoby, które miały wspólnie zamieszkać ze zmarłym w lokalu, przysługuje wobec spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy na podstawie postanowień umowy o budowę lokalu. Wspomniana nowela umożliwiła osobie lub małżonkom, które straciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu niezapłacenia opłat za eksploatację i utrzymanie swojego lokalu lub nieruchomości będących własnością spółdzielni, wystąpienie z roszczeniem o przywrócenie tego prawa. Dodatkowo członkowie uzyskali możliwość wynajmowania lub bezpłatnego udostępniania swojego lokalu mieszkalnego (w całości lub częściowo) bez konieczności uzyskania zgody spółdzielni⁴¹.

Analiza wprowadzonych zmian ujawniła kolejną nieścisłość w obowiązujących przepisach, którą według Autora pracy ocenić należy negatywnie. Otóż od 9 września 2017 r. w sytuacji, gdy członkostwo ustaje przed zawarciem umowy o budowę lokalu, bliskim osobom mającym roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie wspomnianej umowy brakuje uzasadnionego tytułu prawnego do uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Dalsze rozważania w niniejszej dysertacji skoncentrowano na problematyce członkostwa w związku ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (rozdział VI). Ponownego podkreślenia wymaga fakt, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przenoszone obecnie jedynie translatywnie⁴², jednakże warto zauważyć, że liczba

⁴¹ Zgoda w dalszym ciągu wymagana jest w przypadku, gdy byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

⁴² Od dnia 31 lipca 2007 r. nie można kreować nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz.U.2007.125.873 z dnia 13 lipca 2007 r.).

spółdzielczych własnościowych mieszkań wynosi ponad 1,84 mln⁴³. Zatem przedstawiana materia w tym rozdziale jest szczególnie istotna dla wielu milionów mieszkańców. Autor pracy dokładnie przeanalizował zmiany statutu osób, nabycia *ex lege* członkostwa przez osoby, którym przysługiwały w dniu 9 września 2017 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie były członkami spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepisy, które wprowadzono, Autor niniejszej pracy uważa za niepełne i sprzeczne z zasadami, zrodnie z którymi miały być wprowadzone. W toku analizy wskazano kolejne niedoprecyzowanie w przepisach, gdyż z dniem nabycia nieruchomości przez inną spółdzielnię członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie staje się automatycznie członkiem nowej spółdzielni⁴⁴, a przysługuje mu tylko roszczenie o przyjęcie do spółdzielni. Ta sytuacja jest niezrozumiała i wymaga interwencji ustawodawcy. Według Autora niniejszej pracy osoby takie powinny nabywać członkostwo *ex lege*.

W kolejnym rozdziale (rozdział VII) skupiono się na zagadnieniu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w kontekście umowy o budowę lokalu i ekspektatywy własności. Zasadniczym celem było zrozumienie, jak te elementy są ze sobą powiązane i jakie zmiany prawne miały miejsce w tym obszarze. Przeanalizowano ewolucję prawną dotyczącą umów o budowę, podkreślając, jak przepisy dostosowywane były do oczekiwań i potrzeb członków spółdzielni oraz nabywców nieruchomości. Szczególną uwagę zwrócono na ekspektatywę własności jako roszczenie wynikające z zawartej umowy o budowę, zauważając jej zbywalność, dziedziczność i podleganie egzekucji. Znaczącym elementem niniejszej analizy było też rozważenie, w jaki sposób zawieranie umów o budowę lokalu wpływa na członkostwo w spółdzielni, a także jak zmiany prawne wpłynęły na możliwość przekształcenia praw lokatorskich w prawo własności. Podsumowując, rozważania w rozprawie wskazują na dynamiczny rozwój prawa spółdzielczego i mieszkaniowego oraz na komplikacje związane z dostosowaniem regulacji prawnych do aktualnych warunków rynkowych i oczekiwań społecznych.

Rozdział VIII stanowi odpowiedź na tezę, czy normatywne zmiany wprowadzone nowelizacją SpMieszkU z 20 lipca 2017 r. wpłynęły na konstrukcję spółdzielni mieszkaniowej na tyle znacząco, że jest ona teraz bliższa innym formom organizacyjnym niż tradycyjnej spółdzielni. W toku rozważań komparatystycznych zastanawiano się, czy te

⁴³ Autor niniejszej pracy bazuje na danych z Urzędu Statystycznego w Lublinie (lublin.stat.gov.pl) oraz GUS (stat.gov.pl) [dostęp: 1.05.2023 r.], a także na danych z pisma z Urzędu Statystycznego w Lublinie, sygnatura: LUB-OB.R.601.13.2024.2 z dnia 02.02.2024 r.

⁴⁴ Por. art. 17¹⁸ SpMieszkU.

modyfikacje przekształciły spółdzielnie mieszkaniowe w struktury bliższe stowarzyszeniom, wspólnotom mieszkaniowym czy kooperatywom mieszkaniowym, ponadto czy w dalszym ciągu spółdzielnie mieszkaniowe można traktować jako spółdzielnie. Autorska analiza wykazała, że spółdzielnie mieszkaniowe posiadają cechy wspólne zarówno ze stowarzyszeniami, jak wspólnotami mieszkaniowymi i kooperatywami mieszkaniowymi. Niewątpliwie, wprowadzenie nowej formuły członkostwa, jednocześnie zrezygnowanie z udziałów i wpisowego, spowodowało istotne zbliżenie konstrukcji spółdzielni mieszkaniowej zwłaszcza do wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże wprowadzone zmiany są odczuciu Autora niepełne, dlatego też w rozdziale został zamieszczony postulat *de lege ferenda* o przyjęcie zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu. Analiza wykazała, że, mimo iż cechy wskazanych podmiotów krzyżują się, to spółdzielnia mieszkaniowa zajmuje szczególną i niepowtarzalną pozycję w spektrum form organizacyjnych, utrzymując jednocześnie wyraźną tożsamość spółdzielczą.

V. Konkluzje

W niniejszej rozprawie doktorskiej podjęto próbę kompleksowego przedstawienia i analizy związku członkostwa z prawami do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych oraz pozycji członka względem spółdzielni. Praca oparta jest na podstawach teoretycznych i empirycznych, odzwierciedla znaczące zmiany prawne i społeczne, które miały miejsce w polskim prawie spółdzielczym, szczególnie po nowelizacji SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 roku.

Przeprowadzona w ramach niniejszej dysertacji analiza potwierdziła istotne znaczenie poruszanego zagadnienia stosunków członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Omówiona problematyka jest kluczowym elementem w relacjach występujących pomiędzy członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej a prawami do lokali w spółdzielni. Istniejące relacje pomiędzy tymi podmiotami wpływają na całokształt spółdzielczości mieszkaniowej w naszym kraju.

W obliczu szeroko zakrojonych badań oraz analiz przeprowadzonych w ramach niniejszej rozprawy doktorskiej, dotyczących członkostwa oraz praw do lokali w spółdzielni mieszkaniowej można sformułować kilka kluczowych wniosków. Pierwszy i najważniejszy jest fakt, iż zmiany legislacyjne wprowadzone w ostatnich latach, szczególnie te wynikające z

nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r., miały istotny wpływ na kształtowanie się stosunków pomiędzy członkami spółdzielni a ich prawami do lokali. Nowe regulacje, przez wprowadzenie zasady związania członkostwa z prawem do lokalu, zrewolucjonizowały dotychczasowy model funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, wzmacniając pozycję osób posiadających prawa do lokali.

Analiza przepisów, orzecznictwa oraz literatury przedmiotu pozwoliła na głębsze zrozumienie i ocenę obecnego modelu spółdzielni mieszkaniowej, który coraz bardziej odbiega od tradycyjnych założeń spółdzielczości na rzecz modelu bardziej zbliżonego do wspólnot mieszkaniowych. Wskazuje to na ewolucję spółdzielni mieszkaniowych w kierunku instytucji bardziej otwartych na potrzeby i oczekiwania swoich członków.

W kontekście przeprowadzonych analiz dogmatycznych niezmiernie istotne wydaje się również podkreślenie roli, jaką spółdzielnie mieszkaniowe odgrywają w polityce mieszkaniowej kraju. Jako podmioty działające na rynku nieruchomości spółdzielnie stanowią ważny element systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, dlatego też każda zmiana w prawie spółdzielczym powinna być dokładnie analizowana pod kątem jej potencjalnych skutków dla funkcjonowania spółdzielni i ich członków, a co za tym idzie – dla szeroko rozumianego dostępu do mieszkań.

Przeanalizowane zagadnienia pozwoliły na potwierdzenie głównej tezy pracy, która zakłada, że nowelizacja SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. stanowi środek prowadzący do wzmocnienia pozycji osób posiadających prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Ta reforma sprzyja tworzeniu stabilniejszego i bardziej zrównoważonego modelu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże, zdaniem Autora niniejszej pracy, wprowadzone zmiany, mimo ich pozytywnych aspektów, okazują się niewystarczające do rozwiązania wszystkich istniejących problemów. Dodatkowo nowelizacja SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. wykreowała nowe problemy. W poszczególnych rozdziałach rozprawy zwrócono uwagę na kluczowe aspekty nowelizacji, analizując zarówno pozytywne skutki tych zmian, jak i negatywne. Zaproponowane postulaty *de lege ferenda* mają na celu wprowadzenie szeregu rozwiązań w systemie prawa spółdzielczego z zakresu spółdzielni mieszkaniowych, dążąc do dalszego umocnienia pozycji członków spółdzielni i ulepszenia mechanizmów funkcjonowania samych spółdzielni mieszkaniowych. Przy tym proponowane postulaty *de lege ferenda* nie ograniczają się wyłącznie do rozwiązania obecnych problemów, mają one także na celu prewencję przed przyszłymi wyzwaniem, prowadząc system prawny spółdzielni mieszkaniowych w kierunku realizacji modelu bardziej sprawiedliwego i efektywnego.