

Uniwersytet Warszawski
Wydział Prawa i Administracji

Piotr Stępień

Członkostwo a prawa do lokali w spółdzielni
mieszkaniowej

ROZPRAWA DOKTORSKA
na kierunku prawo

Praca wykonana pod kierunkiem
prof. dra hab. Krzysztofa Pietrzykowskiego
oraz promotora pomocniczego
dr Katarzyny Królikowskiej
Uniwersytet Warszawski
Wydział Prawa i Administracji

Warszawa, maj 2024

Moim Najdroższym Rodzicom

Oświadczenie kierującego pracą

Oświadczam, że niniejsza praca została przygotowana pod moim kierunkiem i stwierdzam, że spełnia ona warunki do przedstawienia jej w postępowaniu o nadanie tytułu zawodowego.

Data

Podpis kierującego pracą

Oświadczenie autora (autorów) pracy

Świadom odpowiedzialności prawnej oświadczam, że niniejsza praca dyplomowa została napisana przez mnie samodzielnie i nie zawiera treści uzyskanych w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Oświadczam również, że przedstawiona praca nie była wcześniej przedmiotem procedur związanych z uzyskaniem tytułu zawodowego w wyższej uczelni.

Oświadczam ponadto, że niniejsza wersja pracy jest identyczna z załączoną wersją elektroniczną.

Data

Podpis autora (autorów) pracy

Streszczenie

Praca doktorska analizuje ewolucję oraz współczesne modele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez nowelizację z lipca 2017 roku. Skupia się na aspektach prawnych i organizacyjnych członkostwa w tych spółdzielniach, w tym na procesach powstawania, utrzymywania i ustania członkostwa, a także na relacji między członkostwem a prawami do lokalu mieszkalnego. Praca zawiera także postulaty zmian legislacyjnych mających na celu usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz ich dostosowanie do zmieniających się potrzeb mieszkańców i wspólnot lokalnych.

Słowa kluczowe

Spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność, istota spółdzielni mieszkaniowych, stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, zasada związania członkostwa z prawami do lokalu, umowa o budowę, umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Dziedzina pracy (kody wg programu Socrates-Erasmus)

10300 Prawo cywilne

Tytuł pracy w języku angielskim

Membership and the Rights to Premises in Housing Cooperatives

Spis treści

Wykaz skrótów.....	13
Wstęp.....	19
Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej	27
I. Wprowadzenie	27
II. Ewolucja spółdzielni.....	28
a) Geneza spółdzielni – zasady rozdelskie	28
b) Spółdzielnie na ziemiach polskich	32
1. Spółdzielczość na ziemiach polskich pod zaborami	32
2. Spółdzielczość mieszkaniowa w XX-leciu międzywojennym.....	34
3. Spółdzielczość mieszkaniowa w czasach PRL.....	36
4. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1990 r.	41
III. Pojęcie spółdzielni	47
IV. Główny cel spółdzielni mieszkaniowej	51
V. Działalność spółdzielni mieszkaniowej	53
a) Gospodarczy charakter działalności spółdzielni mieszkaniowej w sferze członkowskiej i nieczłonkowskiej.....	60
VI. Spółdzielnia jako korporacja	63
VII. Swoboda zawierania umów	65
a) Zasada otwartych drzwi w spółdzielni	65
b) Dobrowolność zrzeszania się w spółdzielni mieszkaniowej	69
Rozdział II Istota stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	74
I. Wprowadzenie	74
II. Stosunek prawny w spółdzielni mieszkaniowej	74
a) Pojęcie stosunku prawnego	74
b) Charakter prawny członkostwa w spółdzielni	76
c) Stosunek członkostwa w spółdzielni jako stosunek cywilnoprawny korporacyjny.....	79

III. Treść członkostwa w spółdzielni.....	83
IV. Członkostwo w spółdzielni jako prawo niemajątkowe	88
V. Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	90
VI. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej związane z prawami przysługującym kilku podmiotom (Wielopodmiotowość).....	93
a) Wielopodmiotowość w spółdzielni mieszkaniowej.....	93
b) Zasada wielopodmiotowości a członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej .	96

Rozdział III Dawna zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej.....

99	99
I. Wprowadzenie.....	99
II. Powstanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej według przepisów przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU.....	101
a) Uwagi ogólne	101
b) Założyciele spółdzielni jako członkowie	102
c) Nabycie członkostwa przez przystąpienie do spółdzielni.....	103
III. Przyczyny ustania stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	109
I. Uwagi ogólne	109
II. Wystąpienie ze spółdzielni	110
III. Śmierć członka i ustanie osoby prawnej będącej członkiem	111
IV. Wykluczenie i wykreślenie członka.....	113
1. Uwagi ogólne	113
2. Wykluczenie członka	115
3. Wykreślenie członka.....	117
4. Uchwała w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni	119
5. Odwołanie oraz zaskarżenie do sądu uchwały w sprawie wykluczenia i wykreślenia członka ze spółdzielni.....	122
IV. Zasada związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem a ustanie członkostwa w spółdzielni.....	125
V. Zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem a ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.....	127
VI. Źródła roszczeń o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej	129

Rozdział IV Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu ... 133

I. Wprowadzenie	133
a) Rys historyczny	133
b) Geneza i tryb uchwalenia nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU	136
II. Zmiany z zakresu powstania członkostwa dokonane nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU.....	141
a) Powstanie <i>ex lege</i> członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.....	141
b) Osoba prawna i ułamna osoba prawna jako podmioty stosunku członkostwa	144
1. Osoba prawna jako członek spółdzielni	144
2. Ułamna osoba prawna jako członek spółdzielni	146
c) Chwila powstania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.....	146
V. Nabycie członkostwa w sytuacji, gdy prawo do lokalu należy do kilku osób... 148	
VI. Postulat <i>de lege ferenda</i> przyjęcia zasady ułamkowych głosów	151
VII. Postulat <i>de lege ferenda</i> o przyjęcie zmian w trybie podejmowania uchwał	155
VIII. Fakultatywne członkostwo najemców mieszkań zakładowych oraz właścicieli lokali	158
a) Roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.....	158
b) Nabywanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez najemców mieszkań zakładowych.....	161
IX. Tymczasowe członkostwo założycieli spółdzielni mieszkaniowej	163
X. Wyłączenie nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów	164
a) Ocena pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej wpływów do funduszu udziałowego	164
b) Ocena możliwości powrotu do stosowanie przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów i postulat <i>de lege ferenda</i>	165
XI. Utrata <i>ex lege</i> członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU oraz jej niekonstytucyjność	166
a) Uwagi ogólne.....	166

b) Powody i skutki zmian wprowadzonych przez art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r SpMieszkU.	167
c) Niekonstytucyjność art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU	170
XII. Ustanie członkostwa w spółdzielni po 9 września 2017 r.....	178
a) Uwagi ogólne	178
b) Ustanie członkostwa w spółdzielni na mocy art. 3 ust. 6-9 oraz art. 24 ¹ ust. 1 i art. 26 SpMieszkU	179
XIII. Wypowiedzenie członkostwa.....	181
XIV. Członkostwo w przypadku likwidacji bądź upadłości spółdzielni	182
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 <i>de lege ferenda</i> o zmianę niniejszego projektu.	184

Rozdział V Członkostwo a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	190
I. Wprowadzenie.....	190
II. Powstanie członkostwa z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	191
a) Członkostwo w spółdzielni a przejście na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu lokatorskiego	195
III. Powstanie członkostwa a charakter umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	197
a) Członkostwo a roszczenie osób bliskich o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	204
b) Członkostwo w spółdzielni a roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	208
IV. Członkostwo a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lokatorskiego	210
V. Członkostwo a prawo członka do nabycia własności lokalu	212
VI. Członkostwo a roszczenie osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.....	215
VII. Członkostwo a zbycie zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej	216

VIII. Członkostwo a wygaśnięcie spółdzielczych stosunków lokatorskich: dopełnienie zagadnień.....	219
Rozdział VI Członkostwo a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	221
I. Wprowadzenie	221
II. Nabycie członkostwa przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	221
III. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	223
IV. Powstanie członkowska z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	227
V. Członkostwo a roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową	229
VI. Członkostwo osoby posiadającej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego	231
Rozdział VII Członkostwo a umowa o budowę lokalu i ekspektatywa własności 233	
I. Wprowadzenie	233
II. Członkostwo a umowa o budowie lokalu	234
a) Uwagi ogólne.....	234
b) Członkostwo a umowa o budowę lokalu - zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej.....	238
c) Członkostwo a umowa o budowę lokalu – zobowiązanie członka spółdzielni	248
d) Członkostwo a wypowiedzenie umowy o budowę	256
III. Ekspektatywa własności	257
a) Uwagi ogólne.....	257
b) Roszczenie o ustanowienie lub przeniesienie prawa własności	262
c) Zbywalność ekspektatywy.....	266
Rozdział VIII Obecny model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU	270
I. Wprowadzenie	270
II. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a stowarzyszenie	271
III. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a wspólnota mieszkaniowa	276

a) Uwagi ogólne	276
b) Istota wspólnoty mieszkaniowej a spółdzielnie mieszkaniowa	276
c) Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej a w spółdzielni mieszkaniowej	279
d) Postulat <i>de lege ferenda</i> przyjęcia zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu	282
IV. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a kooperatywa mieszkaniowa.....	284
V. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielnia (typu ogólnego)	287
a) Uwagi ogólne	287
b) Ocena, czy w wyniku zmian, jakie zaszły na mocy nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, spółdzielnie mieszkaniową można nadal zakwalifikować jako spółdzielnię.....	289
Zakończenie	293
Bibliografia	307
I. Literatura.....	307
II. Strony internetowe	320
Wykaz aktów prawnych.....	321
I. Prawodawstwo polskie.....	321
II. Projekty	325
III. Prawodawstwo niemieckie.....	326
Wykaz orzecznictwa	326
I. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego	326
II. Orzecznictwo Sądu Najwyższego	327
III. Orzecznictwo Sądów Administracyjnych.....	333
IV. Orzecznictwo Sądów Powszechnych (Apelacyjnych).....	333
Inne źródła.....	336

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa

BankSpółU	Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. 2024 poz. 352).
DorElektrU	Ustawa z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. 2020 r. poz. 2320).
GospNierU	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
Konstytucja PRL	Konstytucja Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z 22.07.1952 r. (t.j. Dz.U. z 1976 r. Nr 7, poz. 36 ze zm.) - obecnie nie obowiązuje.
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej 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).
KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637, 1693, 2385, 2432, z 2019 r. poz. 55, 60).
KRO	Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1359, ze zm.).
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18, 96).
KWU	Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 r. poz. 1984).

NajLokU	Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998 r. Nr 120, poz. 787) - obecnie nie obowiązuje.
OchrNabDFGU	Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. (Dz. U. z 2024 r. poz. 695).
OchrNabU	Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805, z 2020 r. poz. 471 oraz z 2021 r. poz. 1177). – obecnie nie obowiązuje, została zastąpiona przez OchrNabDFGU.
OdnŹródłaEnU	Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1681, 1597, 1762).
PrBud	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 2029).
PrEnerg	Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266).
PrPrzed	Ustawa z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 236)
PrSpółdz	Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
PrStow	Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2261).
PrUpad	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520).
SpKasyU	Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 512).

SpMieszkU	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558).
SpMieszkU01	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 r. Nr 4, poz. 27).
SpMieszkU03	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116).
SpMieszkU07	Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007 r. Nr 125, poz. 873).
SpMieszkU09	Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz.U. Nr 223, poz. 1779).
SPMieszkU13	Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 sierpnia 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222).
SpółdzRolnU	Ustawa z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 372).
SpółdzZwU	Ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. 1961 r. Nr 12, poz. 61 ze zm.).
SpółSocjU	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 802).
SwobDziałGospU	Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688) – obecnie nie obowiązuje, została zastąpiona przez PrPrzed.
WILokU	Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.).

ZmSpMieszkU17/

Nowela z 20 lipca 2017 r.

SpMieszkU

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

ZastRejU

Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. 1996 Nr 149, poz. 703 t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017).

ZmKoronawirusU20

Ustawa 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 568).

ZmSpMieszkU09

Ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2009 r. Nr 202, poz. 1550).

ZmSpMieszkU94

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 1994 r. Nr 90, poz. 419).

2. Organy i instytucje

KRS

Krajowy Rejestr Sądowy

SN

Sąd Najwyższy

SA

Sąd Apelacyjny

TK

Trybunał Konstytucyjny

RM

Rada Ministrów

BGK

Bank Gospodarstwa Krajowego

GUS

Główny Urząd Statystyczny

3. Publikatory i czasopisma

Dz.U.	Dziennik Ustaw
Dz.Urz.	Dziennik Urzędowy
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
M.P.	Monitor Polski
MoP	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	patrz: OSP
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
Pal.	Palestra
PiP	Państwo i Prawo
PiW	Prawo i Więź
PiZS	Praca i Zabezpieczenie Społeczne
PL	Przegląd Legislacyjny
PN	Przegląd Notarialny
PPE	Przegląd Prawa Egzekucyjnego
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PPUW	Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego
PS	Przegląd Sądowy
PSiB	Przegląd Spółdzielczego Instytutu Badawczego
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	Studia Cywilistyczne
SKN	Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy
SP	Studia Prawnicze
SPP	System Prawa Prywatnego
STPP	Studia Prawa Prywatnego

4. Inne skróty

art.	artykuł
------	---------

CZSBM	Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
itd.	i tak dalej
itp.	i tym podobne
m.in.	między innymi
nast.	następny (-a, -e)
niepubl.	niepublikowany (-a, -e)
np.	na przykład
Nr	numer
nr	numer
PECOL	The Principles of European Cooperative Law - Zasady Europejskiego Prawa Spółdzielczego
poz.	pozycja
PRL	Polska Rzeczpospolita Ludowa
red.	redakcja
s.	strona
t.j.	tekst jednolity
tj.	to jest
tzw.	tak zwany (-a, -e)
uch.	Uchwała
uchw.	uchwała
wg	według
wyd.	wydanie
wyr.	wyrok
z.	zeszyt
zd.	zdanie
ze zm.	ze zmianą (-ami)

Wstęp

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.

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 przeciwdziałają 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.

Na przestrzeni ostatnich 100 lat spółdzielnie mieszkaniowe uczestniczyły w różnym stopniu w rozwiązywaniu kwestii mieszkaniowych w naszym kraju. 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). Następną transformacją systemową mającą 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).

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. Jej kluczowym elementem było wprowadzenie nowej formuły członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i przyjęcia 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.

Za decyzją o wyborze tematu pracy przemawiają także liczby oraz statystyka. Dane wskazują, że w Polsce w 2022 r. funkcjonowało ponad 2600 spółdzielni mieszkaniowych¹², w których zasoby mieszkaniowe wynoszą około 2 mln mieszkań o

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. Dzięczek, 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 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-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. Choć dane z Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP są cenne i wskazują na pewne aspekty rynku spółdzielczego, w 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.

łącznej powierzchni około 100 mln m². Dane te 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 osoby, 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 z zakresu 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.

W toku rozważań, skoncentrowano się przede wszystkim na występującym związku jaki powstawał/powstaje pomiędzy członkiem spółdzielni a prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, a także poddać analizie pozycję członka względem spółdzielni. Przedstawiony 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 odpowiedzi na podstawową tezę.

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 niniejszej pracy podjęto także trud 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?

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.].

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.

Budowa niniejszej rozprawy 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, które zostało napisane zarówno w języku polskim, jak i angielskim.

Każdy z rozdziałów został sporządzony wraz z wprowadzeniem, które ma na celu uporządkować poruszaną materię w konkretnych rozdziałach, a tym samym korzystnie wpłynąć na przejrzystość rozprawy oraz poruszanych zagadnień w podrozdziałach.

Rozdział I poświęcono rozważaniom na temat zagadnieniom ogólnym związanych ze spółdzielniami a ich szczególnym typem spółdzielnią mieszkaniową, które są ważne dla dalszego zrozumienia analizy poruszanej w pracy. Rozdział rozpoczęto od przedstawienia zagadnień historycznych związanych ze spółdzielniami, przez analizę zasad rozdelskich oraz omawiam jej historię na ziemiach polski, dzieląc istnienie spółdzielczości mieszkaniowej na cztery okresy, dodając subiektywne przemyślenia. Następnie podjęto próbę, wytłumaczenia definicji „spółdzielni” oraz określono ich główny cel i działalność. Poprzez ich zaprezentowanie wyjaśniono istotę spółdzielni mieszkaniowej. W dalszej kolejności poddano analizie ważne zagadnienie dotyczące korporacyjnego charakteru spółdzielni mieszkaniowej. Na końcu rozdziału przeprowadzono refleksję na temat, czy niedawna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. spowodowała, że spółdzielnia mieszkaniowa przestała być dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej ilości członków. W tym celu poddano analizie zasadę otwartych drzwi oraz zasadę dobrowolności zrzeszania, które Autor niniejszej dysertacji uważa za konstytutywne przesłanki spółdzielczości. Postawiono zatem pytanie, czy pomimo wprowadzenia nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU zasada dobrowolności nadal obowiązuje?

W rozdziale II poddano analizie problematykę stosunku prawnego. Przedstawiono charakter prawny członkostwa w spółdzielni, a także poddano refleksji

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

charakter stosunku łączącego członka ze spółdzielnią mieszkaniową. Następnie przeanalizowano korporacyjną stronę działalności spółdzielni mieszkaniowej wobec jej członków oraz treść członkostwa w spółdzielni. Dalej opisano niemajątkowy charakter stosunku członkostwa w spółdzielni. Poddano również analizie zasadę jednopodmiotowości, jej zakres obowiązywania oraz obecną formę związania owej zasady ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego. Poświęcono także uwagę na zakres jej obowiązywania w spółdzielni mieszkaniowej. Następnie odniesiono się do zasady wielopodmiotowości praw odrębnej własności lokalu, ekspektatywy tego prawa oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zarówno mieszkalnego, jak i o innym przeznaczeniu, które obecnie mogą być wspólnie nabywane przez kilka osób, takich jak m.in. małżonkowie, rodzeństwo, konkubenci lub wspólnicy w spółce cywilnej. Odniesiono wskazane zasady do możliwości bycia członkiem w spółdzielni mieszkaniowej.

W rozdziale III dysertacji przedstawiono nieobowiązującą już zasadę związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Zasadę, która przez dziesięciolecia definiowała stosunki pomiędzy członkami a spółdzielnią mieszkaniową. Przeanalizowano zmieniające się na przestrzeni lat przepisy, które mają na celu pomóc w rozumieniu sytuacji członków w spółdzielni oraz ich stosunku do spółdzielni mieszkaniowej. Przedmiotowe rozważania rozpoczęto od zaprezentowania przypadków powstania stosunku członkostwa w spółdzielni przed nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU (w niektórych przypadkach nadal mające zastosowanie). Następnie zaprezentowano nieobowiązujące już przyczyny ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zarówno powstanie, jak i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej było ówczasnie regulowane przepisami zawartymi w ustawie - Prawo spółdzielcze (w dalszym ciągu obowiązujące do innych rodzajów spółdzielni). Przepisy, te z założenia były wspólne dla wszystkich spółdzielni. Cechą wspólną był zamknięty katalog możliwości powstania i ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Poddano rozważaniom również uchwały podejmowane przez organy spółdzielni w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni oraz odwołania się od niej i zaskarżenia do sądu. W dalszej kolejności analizowano skutki obowiązywania zasady związania spółdzielczych praw (lokatorskiego i własnościowego) z członkostwem w przypadku ustania członkostwa. Rozdział zakończony jest krótkim zaprezentowaniem dawnych źródeł roszczeń o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej.

Kolejny rozdział poświęcono analizie zasady związania członkostwa z prawami do lokalu. Rozdział rozpoczęto od obszernego wprowadzenia, w którym kompleksowo przedstawiono przyczyny, które stały u podstaw wprowadzenia wspomnianego celu badawczego. Wprowadzenie w tym rozdziale zdaje się różnić od innych swoją obszernością i wydziwieniem, jednak jest to podyktowane wynikiem głębszej podstawy teoretycznej w odniesieniu do tezy rozprawy. Bacniejszą uwagę przywiązano do zmian, jakie wprowadził ustawodawca nowelą z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, a co szczególnie do wprowadzonej nowej formuły członkostwa zasady związania członkostwa z prawami do lokalu. Stanowi ona odwrotność wcześniej obowiązującej zasady. W rozdziale omówiono podmioty stosunku członkostwa ze spółdzielnią mieszkaniową, a także chwilę z jaką następuje powstanie członkostwa w spółdzielni po 9 września 2017 r. SpMieszkU (dzień wejścia w życie przytoczonej nowelizacji ZmSpMieszkU17). Ważną częścią pracy było omówienie aktualnego sposobu nabycia członkostwa w sytuacji, gdy prawo do lokalu należy do kilku osób. W rozdziale tym rozważano zagadnienia z tego tematu. W międzyczasie wystosowano postulaty *de lege ferenda* dotyczące przyjęcia zasady ułamkowych głosów a także postulat zmiany trybu podejmowania uchwał. W ramach omawianej zasady podjęto decyzję o omówieniu w niniejszym rozdziale fakultatywnego członkostwa właścicieli lokali oraz najemców mieszkań zakładowych. Poddano refleksji tymczasowe członkostwo założycieli spółdzielni, które jest dość ciekawą konstrukcją. Ponadto co istotne, zawarto w nim subiektywną ocenę na temat usunięcia przepisów dotyczących udziałów i wpisów PrSpółdz, a także ewentualnego powrotu do SpMieszkU. Następnie omówiono utratę członkostwa osób na mocy art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU. Poddano także analizie powody wprowadzenia owego artykułu, a także jakie niósł skutki dla ówczesnych członków. Nadto, warto podkreślić, omówiono niekonstytucyjność wprowadzonego artykułu i jego negatywne skutki.

Wspomniana nowela w swojej treści na nowo wpłynęła na kształt utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, co zostało omówione w tym rozdziale. Sformułowano postulaty *de lege ferenda* o przyjęcie zasad ułamkowych głosów oraz zmian w trybie podejmowania uchwał. W dalszej części przedstawiono instytucję wypowiedzenia członkostwa. Na końcu poddano analizie dalsze rozważania na temat istoty członkostwa w sytuacji likwidacji bądź upadku spółdzielni oraz aktualnie zaproponowany projekt ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez

spółdzielnie mieszkaniowe, który jak się wydaje, ma być próbą „odwrócenia” negatywnych skutków ustawy SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r.

Rozdział V prezentuje analizę związania członkostwa ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Wychodząc z meritum poprzednio przedstawionej zasady poddano refleksji sytuacje, w których osoba nabywająca spółdzielcze lokatorskie prawo staje się członkiem spółdzielni. Odmiennie niż w przypadku innych omawianych praw, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może przysługiwać tylko osobie fizycznej. Wyjaśniono kwestie wygaśnięcia tego prawa oraz powstania roszczeń osób (zarówno osób bliskich, jak i osoby pozbawionej wcześniej lokatorskiego prawa) względem spółdzielni o ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa. Ze względu na specyfikę prawa spółdzielczego lokatorskiego, poruszono temat członkostwa w spółdzielni a możliwości wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu lokatorskiego. Dodatkowo przeanalizowano istnienie członkostwa w sytuacji nabycia przez członka własności lokalu oraz w sytuacji, gdy następuje zbycie zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.

W rozdziale VI skoncentrowano się na przeanalizowaniu związku członkostwa ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Pierwszoplanowo opisano możliwości nabycia spółdzielczego własnościowego prawa w stosunku do powstawania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Następnie odniesiono się do roszczenia osoby o przyjęcie w poczet członków spółdzielni w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnie mieszkaniową. W toku rozważań odniesiono się do problematyki członkostwa osoby posiadającej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym.

W rozdziale VII poddano analizie problematykę istnienia związku członkostwa z ekspektatywą odrębnej własności lokalu prawa. W pierwszej części odniesiono się do treści i formy umowy o budowę lokalu, która zawierana jest z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zaprezentowano sposób zawarcia umowy oraz szerzej przedstawiono zobowiązanie spółdzielni i członka wynikające z zawartej umowy. Wyjaśniono, jaka zachodzi relacja pomiędzy osobą zawierającą umowę a spółdzielnią mieszkaniową. Omówiono również kwestię przynależności tej osoby do spółdzielni w sytuacji wypowiedzenia umowy o budowę jednej ze stron. Następnie poddano refleksji roszczenie o ustanowienie lub przeniesienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”, która nabywana jest na podstawie wspomnianej umowy o budowę lokalu. Przeanalizowano także złożoność pozycji członka wobec spółdzielni. W

dalszej części rozdziału poruszono kwestię możliwości zbywalności tego prawa i związanych z tym problemów.

Rozdział VIII poświęcono rozważaniom na temat tego, czy radykalne przeobrażenia normatywne dotyczące związania członkostwa z prawami do lokalu mają na tyle istotny wpływ na konstrukcję spółdzielni mieszkaniowej, aby można było stwierdzić, że nadal można ją określić mianem spółdzielni? W tym celu porównano obecną konstrukcję spółdzielni mieszkaniowej ze stowarzyszeniem, wspólnotą mieszkaniową, kooperatywą mieszkaniową, a także spółdzielnią ogólną. Przedstawiono w tym temacie subiektywną ocenę.

Następnie zaprezentowano zwięzłe zakończenie, które zawiera wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy. Podjęto próbę odniesienia się do przedstawionego celu badawczego rozprawy, a także podzielono się subiektywną refleksją do jakich wniosków prowadzi niniejsza dysertacja*.

*W dysertacji został uwzględniony stan prawny na dzień 2 maja 2024 r.

Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej

I. Wprowadzenie

Zanim poddano głębszej refleksji występowanie związku pomiędzy członkostwem a spółdzielnią mieszkaniową, wyjaśniono podstawowe pojęcia związane z tematem. Punktem wyjścia dla zrozumienia tematu było przedstawienie choćby syntetycznego rysu historycznego spółdzielni, który niejako pełni rolę „wprowadzenia” do podejmowanej materii. Należy mieć na uwadze, że w ciągu ostatniego wieku prawo spółdzielcze przeszło liczne, często głębokie przeobrażenia, wynikające m.in. ze skomplikowanej i pełnej trudnych wydarzeń historii naszego kraju.

W pierwszej części rozdziału przybliżono w zwięzły sposób pochodzenie spółdzielni - zasad przyświecającym ich zakładaniu, a także obszerniej przedstawiono zmiany zachodzące na ziemiach polskich. Następnie niniejszy rozdział został poświęcony rozważaniom teoretycznym, przez które starano się w najpełniejszy sposób przedstawić czym jest spółdzielnia. Analizie poddano najważniejsze z punktu widzenia spółdzielczości pojęcia (podstawowe), które w dalszym ciągu definiują spółdzielczość. Przeanalizowano najważniejsze pojęcia związane ze spółdzielnią, jej definicji, a także prezentuje jej główny cel funkcjonowania. Skupiono się na przedstawieniu przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie zauważyć należy, że działalność spółdzielni mieszkaniowych przez dziesięciolecia była podstawowym filarem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Polaków.

Dalszym przedmiotem rozważań w niniejszym rozdziale jest analiza, czy po zmianie formuły stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowych, zasada otwartych drzwi w spółdzielni mieszkaniowej jest w dalszym ciągu aktualna. Na zakończenie rozdziału omówiono podważaną również przez część doktryny zasadę dobrowolności zrzeszenia się członków, która jest istotna dla dalszych rozważań.

II. Ewolucja spółdzielni

a) Geneza spółdzielni – zasady rocdelskie

Przed przejściem do analizy historycznej spółdzielni mającej miejsce na ziemiach polskich uznano, że wartym zaprezentowania jest również temat genezy powstania spółdzielni. Punktem wyjścia dla omawianej tematyki są wydarzenia mające miejsce pod koniec XVIII oraz na początku XIX wieku w Europie Zachodniej. Rozpoczynająca się w tym czasie w Anglii i Szkocji rewolucja przemysłowa zapoczątkowała nie tylko proces zmian technologicznych i przejście z gospodarki opartej na rolnictwie, manufakturach lub działalności rzemieślniczej na gospodarkę przemysłową, ale także wpłynęła na zmiany społeczne ludności. Dynamiczny rozwój procesu industrializacji spowodował gwałtowne pogorszenie się sytuacji społecznej zachodniego społeczeństwa. Negatywne zmiany społeczne były źródłem i przyczyną scalenia niżej położonych warstw ludności, a odpowiedzią na to było powstanie ruchu spółdzielczego.

Za pionierów ruchu spółdzielczego uznaje się m.in. Roberta Owena, Wiliama Kinga, Charlesa Fouriera, którzy ówczesnie krytykowali panujący ustrój społeczno-gospodarczy¹⁵. Podejmowali oni pierwsze próby zakładania spółdzielni, jednakże ich działania nie powiodły się. Za narodziny ruchu spółdzielczego przyjmuje się dopiero powstanie i zarejestrowanie w dniu 24 października 1844 r. Roczdelskiego Stowarzyszenia Sprawiedliwych Pionierów (*Rochdale Society of Equitable Pioneers*). Stowarzyszenie to było spółdzielnią spożywców, którego działalność koncentrowała się głównie na dostarczaniu członkom spółdzielni produktów spożywczych¹⁶. Wypracowane w ramach jej działania zasady spółdzielczości stanowiły później wzór dla innych spółdzielni zakładanych w Europie¹⁷. Do wypracowanych przez nią reguł zaliczano niniejsze zasady: spółdzielnie są organizacjami demokracji, członkostwo powinno być otwarte, ograniczonego oprocentowania udziałów, zwrotu od zakupów, zapłaty gotówką, sprzedaży towarów dobrej jakości, prowadzenia działalności wychowawczej, a także

¹⁵ Z. Romanow, Spółdzielczość w gospodarce rynkowej, [w:] Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, LVII, z.3, 1995, s. 42.

¹⁶ P. Zakrzewski, Teorie spółdzielcze i ich wpływ na kształt prawa spółdzielczego, [w:] *Ius et Veritas*. Księga poświęcona pamięci Machała Stasiewicza, red. D. Dudek, A. Janicka, W. Staszewski, s. 467.

¹⁷ Z. Chmielewski, Podręcznik spółdzielczości, Warszawa 1937, s. 29.

politycznej i religijnej neutralności¹⁸. Zastosowanie zasad rochdelskich jako podstawy funkcjonowania spółdzielni w Rochdale było przełomowym wydarzeniem, które odegrało pionierską rolę w kształtowaniu się obecnie powszechnie akceptowanej koncepcji istoty spółdzielni na skalę globalną¹⁹.

Jednakże na tle omawianego tematu warto zauważyć, że pierwsze wspólnoty o charakterze budowlano-mieszkaniowym działające w formie spółek akcyjnych powstały w Anglii już w 1836 r., kiedy to wydano pierwszą ustawę dotyczącą spółdzielni budowlanych²⁰. Może się wydawać, że zasady Rochdale mają mało wspólnego ze spółdzielniami mieszkaniowymi, gdyż dotyczyły innego typu tj. spółdzielni spożywców. Należy jednak zwrócić uwagę, że argumentem przeciwnym jest to, że ich pierwotnym celem nie było tylko wspólne otwarcie sklepu, praca, ale także wspólne zamieszkanie, kształcenie dzieci, co miało przyczynić się do zmian całego ówczesnego społeczeństwa. Inicjatywy odniosły tylko połowiczny sukces, gdyż ostatecznie skupiły się na rozwoju spółdzielni spożywców.

Zastosowane przez spółdzielnie w Rochdale wskazanych zasad, miało na celu usystematyzować strukturę organizacyjną i gospodarczą stowarzyszenia, oraz chronić ją przed dawnymi błędami które mogły stanowić przeszkodę w utrwaleniu się nowej formy gospodarczej²¹. Zasady wskazane przez tkaczy z Rochdale w 1937 r. zostały uznane przez Międzynarodowy Kongres Spółdzielczy w Paryżu za podstawowe kryterium oceny czy wskazana organizacja ma charakter spółdzielczy, ze szczególnym uwzględnieniem czterech zasad, które uznano za obligatoryjne: członkostwo dostępne dla wszystkich, ustroj demokratyczny (1 członek – jeden głos), podział nadwyżki proporcjonalnie do obrotów ze spółdzielnią²² oraz ograniczone oprocentowanie udziałów²³ (zasada podziału nadwyżki proporcjonalnie do obrotów ze spółdzielnią oraz zasada ograniczania

¹⁸ P. Zakrzewski, *Teorie spółdzielcze...*, s. 467; Z. Romanow, *Spółdzielczość w gospodarce rynkowej...* s. 44; S. Wojciechowski, *Kooperacja w rozwoju historycznym*, Warszawa 1923, s. 125 i nast.;

¹⁹ D. Bierecki, *Zasada jeden członek – jeden głos w spółdzielni rolników*, [w:] STPP 2021, nr 3, Legalis. s. 83.

²⁰ E. Zochniak, *Rys historyczny rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej*, [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce – stan obecny i perspektywy*, Materiały z I Ogólnopolskiego Forum Spółdzielczości Mieszkaniowej, Krajowa Rada Spółdzielcza, wyd. 2, Warszawa 2006, s. 15–17.

²¹ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, PWN, Warszawa 1984, s. 8.

²² Oczywiście co do zasady w przypadku spółdzielni mieszkaniowych głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, jednakże istnieje możliwość, aby spółdzielni mieszkaniowa wypracowywała nadwyżkę bilansową np. z wynajmowania lokali osobom innym niż członkowie (na podstawie art. 1 ust. 6 SpMieszkU). Ponadto nadwyżka bilansowa nie zostanie wypłacona na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowej, a przeznaczona na cele spółdzielni.

²³ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze...*, 1984, s. 8; H. Cioch, *Zasady Rochdelskie u ich Realizacja w Praktyce*, Teka Komisji Prawniczej PAN, 2009, s. 26.

oprocentowania udziałów nie dotyczą aktualnie spółdzielni mieszkaniowych). Charakter fakultatywny miały za to zasady: neutralności religijnej i politycznej, sprzedaż tylko za gotówkę, prowadzenie obok działalności gospodarczej, a także działalności oświatowej.

Wskazane zasady z Rochdale, na przestrzeni ostatniego wieku, były jeszcze dwukrotnie modyfikowane w 1966 r. oraz w 1995 r. Mianowicie w 1966 r. Kongres spółdzielczy, który został zwołany w Wiedniu, przyjął w uchwale kongresu wiedeńskiego nowo sformułowane zasady²⁴:

Według pierwszej przyjętej zasady członkostwo w spółdzielni powinno być dobrowolne, a także dostępne, bez sztucznych ograniczeń lub dyskryminacji społecznej, politycznej oraz religijnej dla wszystkich osób, które będą korzystać ze świadczeń spółdzielni i dodatkowo przyjmują odpowiedzialność wynikającą z faktu bycia członkiem.

Drugą sformułowaną zasadą było to, że spółdzielnie są organizacjami demokratycznymi. W myśl tej zasady działalnością spółdzielni powinny zarządzać osoby pochodzące z wyboru lub powołane przez większość członków. Osoby te powinny rozliczać się ze swojej działalności przed członkami. Nadto, członkowie spółdzielni powinni mieć równe prawa głosowania i udział w podejmowaniu decyzji wywierających wpływ na ich spółdzielnię (1 członek – 1 głos).

Kolejną wyróżnioną zasadą było to, że jeżeli kapitał udziałowy jest oprocentowany, dywidendy muszą być ściśle określone.

Czwartą przyjętą zasadą wynikająca z uchwały było założenie, że nadwyżka, a także oszczędności powinny być podzielone w taki sposób, aby uniknąć przypadku, w którym jeden członek osiąga korzyści kosztem innego członka. Członkowie powinni mieć możliwość podjęcia decyzji o przeznaczeniu nadwyżki lub oszczędności na: środki rozwoju działalności spółdzielni, środki do wspólnego użytku i podział pomiędzy członków proporcjonalnie do ich transakcji ze spółdzielnią.

Następną przyjętą zasadą było to, że spółdzielnie powinny mobilizować środki na działalność w sferze zasad pracy, techniki, demokracji społecznej, a także gospodarczej.

Ostatnią natomiast zasadą ustanowioną było to, że wszystkie spółdzielnie powinny aktywnie współpracować ze sobą w każdej możliwej formie na szczeblu nie

²⁴ Wartym podkreślenia aspektem jest fakt, że w dopiero wtedy, powołanym 5-osobowej komisji do zbadania ówczesnie obowiązujących zasad rocdzelskich, a także przedstawienia następujących wniosków, oprócz przedstawicieli pochodzących z Anglii, zachodnich Niemiec, Stanów Zjednoczonych, jak również zaproszono przedstawiciela spółdzielczości radzieckiej.

tylko lokalnym, narodowym, a także na poziomie międzynarodowym w celu lepszego zaspokojenia potrzeb swoich członków i środowiska²⁵.

W trakcie obrad XXXI Kongresu Spółdzielczości, który odbył się w Manchesterze w 1995 roku, przyjęto Deklarację Spółdzielczej Tożsamości²⁶, obejmującą definicję spółdzielni, wartości spółdzielcze oraz zasady rocdelskie²⁷. Zasady spółdzielcze stanowią wytyczne, które pomagają spółdzielniom wprowadzać w życie ich wartości²⁸. Jak zauważył D. Bierecki, warto również odnotować, że zasady rocdelskie są na tyle istotne, że w niektórych zagranicznych systemach prawnych dotyczących spółdzielni zasady rocdelskie zostały włączone do generalnych i abstrakcyjnych przepisów prawnych regulujących działalność spółdzielni. Przykładem takiej sytuacji są systemy prawne Portugalii i Hiszpanii²⁹.

Ostatni raz wskazane zasady z rocdelskie zostały zmodyfikowane i przyjęte podczas zgromadzenia ogólnego MZS w Manchesterze w 2012 r. Zasady te brzmią następująco:

- „a) dobrowolne i otwarte członkostwo;
- b) demokratyczna kontrola członków;
- c) ekonomiczne uczestnictwo członków;
- d) autonomia i niezależność;
- e) edukacja, szkolenie i informacja;
- f) współpraca między spółdzielniami;
- g) troska o społeczność”³⁰.

Spółdzielnie mogą się różnić pomiędzy sobą, np. ze względu na zaspokajanie potrzeb członków. Biorąc pod uwagę spółdzielnie mieszkaniowe, należy pamiętać, że z istoty prowadzenia działalności nie są one nastawione na osiągnięcie zysku (profitu). Podkreślić należy, że co do zasady nie ma oprocentowanego kapitału udziałowego oraz

²⁵ Por. R. Bierzanek, *prawo spółdzielcze...*, 1984, s. 10; P. Zakrzewski, *Zasady Międzynarodowego Związku Spółdzielczego*, KPP 2005, z. 1, s. 278 i 279.

²⁶ D. Bierecki, *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, Warszawa 2021, Legalis, s.43 i nast., i s. 200 i nast.

²⁷ Zasady wtedy przyjęte to a) dobrowolnego i otwartego członkostwa, b) demokratycznej członkowskiej kontroli, c) ekonomicznego uczestnictwa (współodpowiedzialności) członków, d) autonomii i niezależności, e) oświaty, szkolenia i informacji, f) współpracy między spółdzielniami, g) troski o lokalną spółdzielczość.

²⁸ P. Zakrzewski, *Pozaprawne pojęcie spółdzielni*, *Roczniki Nauk Prawnych* 2001, t. XI, z.1, s. 169.

²⁹ D. Bierecki, *Zasada swobody umów...*, s.50; Idem, *Spółdzielnie*, [w:] *Prawo handlowe*, red. P. Nazaruk, 2023, s. 539.

³⁰ D. Bierecki, *Zasada swobody umów...*, s.43 i 44; M. Wrzolek-Romańczuk, [w:] *Prawo spółdzielcze*, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, Warszawa 2020, s. 39.

dywidend wypłacanych członkom. Przytoczone zasady, były uniwersalnymi wartościami, które w dalszym ciągu przyświecają przy zakładaniu i organizowaniu spółdzielni. Ponadto, jak zauważa D. Bierecki, przyjęcie Deklaracji Tożsamości Spółdzielczej oraz jej formalne wprowadzenie do Regulaminu Międzynarodowego Związku Spółdzielczego sprawia, że spółdzielnie są jedynymi przedsiębiorstwami na świecie, które działają na podstawie uzgodnionych zasad międzynarodowych³¹.

Ponadto, akademicki projekt PECOL (*The Principles of European Cooperative Law* - Zasady Europejskiego Prawa Spółdzielczego), który w założeniu ma stanowić punkt odniesienia m.in. dla polskiego ustawodawcy przy tworzeniu nowych przepisów z zakresu prawa spółdzielczego, również czerpie z założeń i wartości przedstawionych przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy³².

b) Spółdzielnie na ziemiach polskich

1. Spółdzielczość na ziemiach polskich pod zaborami

Pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe na ziemiach polskich powstały w okresie, kiedy ziemie Rzeczypospolitej były pod zaborami. W Bydgoszczy, która była pod zaborem pruskim już w 1890 roku, niemieccy urzędnicy kolejowi założyli "*Beamten-Wohnungsverein*" GmbH (Urzędnicze Towarzystwo Mieszkaniowe Zarejestrowana Spółdzielnia z ograniczoną odpowiedzialnością)³³. Funkcjonowała ona na podstawie niemieckiej ustawy - prawo spółdzielcze z 1889 r. (*Genossenschaftsgesetz*)³⁴. Założona spółka stała się później pierwowzorem dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która do wybuchu I wojny światowej zdołała wybudować 33 kamienice dla swoich członków³⁵. Warto zauważyć, że do zakończenia I Wojny Światowej na terenach byłego zaboru pruskiego nie działała żadna polska spółdzielnia, której celem podstawowym było

³¹ D. Bierecki, *Spółdzielnie...*, s. 539.

³² P. Zakrzewski, *Zasady europejskiego prawa spółdzielczego z perspektywy polskich wyzwań legislacyjnych*, *Studia Prawnicze KUL* 2022, nr 4, s. 103 i nast.

³³ A. Piechowski, *120 lat Spółdzielczości Mieszkaniowej w Polsce*, Bydgoszcz 2010, s. 16; Z. Śliwa, *Spółdzielczość Mieszkaniowa w Polsce*, red. S. Kotowski, K. Janikowska, 2004, s. 21.

³⁴ *Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschafts-genossenschaften* (*Reichsgesetzblatt* 1889 nr 11. Ustawa została podpisana 1 maja przez cesarza Wilhelma II Hohenzollerna, a ogłoszona 10 maja 1889 r.; Natomiast warto zauważyć, że pierwszą pruską ustawą o spółdzielczości była ustawa autorstwa *Hermana Schulze-Delitzscha*, która powstała w dniu 27 marca 1867 r. Następnie od 1871 r. po wprowadzeniu zmian i uzupełnień, zaczęto ją powszechnie wprowadzać na terenie wszystkich niemieckich landów.

³⁵ Bydgoska Spółdzielnia mieszkaniowa, funkcjonuje i działa do dziś, jest jedną z największych spółdzielni w Bydgoszczy.

dostarczanie członkom mieszkań, gdyż organizowanie się przez Polaków natrafiało na duże przeszkody zaborcy m.in. w otrzymywaniu zezwoleń na budowę domów³⁶. Jednak w tym okresie, powstały 3 polskie tzw. spółdzielnie budowlane, które podjęły próby dostarczania drobnej wytwórczości pomieszczeń handlowo-przemysłowych, a tylko częściowo lokali mieszkalnych³⁷.

Jednakże, jak wskazuje część literatury, za pierwszą spółdzielnię istniejącą na ziemiach polskich można uznać Rolnicze Towarzystwo Ratowania się w Nieszczęściach założone w Hrubieszowie przez Stanisława Staszica w 1816 r.³⁸ Oznaczałoby to, że pierwsza spółdzielnia powstała niecałe 30 lat wcześniej i to na ziemiach polskich, niż uznawana przez resztę przedstawicieli przedmiotu spółdzielnia założona w Anglii w 1844 r. - Roczdelskie Stowarzyszenie Sprawiedliwych Pionierów.

W 1890 r., w tym samym roku co założona została „Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa”, zostało założone również poznańskie „Towarzystwo Pomoc”, które działało jako spółka z o.o. i było założone przez Polaków. Z dzisiejszej perspektywy wydaje się, że raczej należałoby ocenić towarzystwo „Pomoc” jako stowarzyszeniu lub fundację, to jednak warto o tym podmiocie wspomnieć, gdyż w swojej idei opierało się na założeniach H. Schulze-Delitzscha, który był twórcą indywidualistycznej koncepcji spółdzielczości. Ponadto jest to przykład pięknej polskiej inicjatywy, która została wsparta przez wiele instytucji oraz znane osoby takie jak np. Helena Modrzejewska³⁹.

Rozbiory Polski, a także działania wojenne I Wojny Światowej na ziemiach polskich, trwające aż do odzyskania niepodległości w 1918 roku, miały ogromny negatywny wpływ na społeczeństwo, kulturę i gospodarkę naszego kraju. Na ziemiach polskich pod zaborami obowiązywały inne przepisy dotyczące spółdzielni, w Rzeszy prawo spółdzielcze z 1889 r. (*Genossenschaftsgesetz*), w zaborze austriackim obowiązywała ustawa z 1910 r. o funduszach mieszkaniowych, która stworzyła podstawy finansowe i prawne społecznego budownictwa mieszkaniowego⁴⁰. Podczas gdy, na terenie zaboru rosyjskiego brak było jakichkolwiek przepisów dotyczących działalności

³⁶ Por. S. Ochociński, M. Przedpełski, J. Szpunar, *Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa na tle wielkopolskiego systemu spółdzielczego*, CRS, Warszawa 1966 s.1 i nast.

³⁷ J. Płocharski, *Spółdzielnie Mieszkaniowe w Polsce w latach 1945-1956 r., zarys historyczny*, CZSR, Warszawa 1979, s. 6.

³⁸ H. Cioch, *Zasady Roczdelskie...*, s. 26; D. Bierecki, *Spółdzielnie...*, s. 533, A. Piechowski, *120 lat Spółdzielczości...*, s. 17.

³⁹ Helena Modrzejewska (1840 – 1909), uznawana jest za jedną najwybitniejszych aktorek w historii teatru w Polsce. Odniosła również ogromny sukces w Stanach Zjednoczonych. Była matką wybitnego pioniera w budownictwie mostów wiszących Rudolfa Modrzejewskiego.

⁴⁰ J. Płocharski, *Spółdzielnie Mieszkaniowe ...*, s. 6.

spółdzielni mieszkaniowych, obowiązywała tylko ustawa rosyjska kredytowa (ze zbioru Praw 11 część 2). Różnice w prawie oraz warunki polityczne i gospodarcze panujące w każdym z zaborów stanowiły następnie wyzwanie dla Polskiego ustawodawcy, który próbował zunifikować prawo.

2. *Spółdzielczość mieszkaniowa w XX-leciu międzywojennym*

Pierwszą polską ustawą dotyczącą spółdzielni w prawie polskim była ustawa z 29 października 1920 roku o spółdzielniach (weszła w życie w dniu 1 stycznia 1921 r., przy czym przepisy jej działu III o Radzie Spółdzielczej – 11 grudnia 1920 r.)⁴¹ Przepisy tej ustawy były obowiązujące dla wszystkich spółdzielni, a szczegółowe przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych były regulowane w statutach oraz uchwałach Rady Ministrów. Niestety, pomimo usilnych starań w tamtym czasie nie udało się wyrównać istniejących różnic prawnych, gospodarczych między ziemiami należącymi wcześniej do różnych zaborców. Pierwszą spółdzielnią mieszkaniową w Polsce, która działała na podstawie ustawy 1920 r., była Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, założona w 1921 roku. W dwudziestoleciu międzywojennym, wyróżniano dwa typy spółdzielni, których celem było dostarczanie mieszkań dla swoich członków⁴². Pierwszym typem spółdzielni były spółdzielnie mieszkaniowe, przez które rozumiano spółdzielnie, które działały dla budowy nowych domów mieszkalnych przechodzących po wybudowaniu na jej własność, z przyznaniem członkowi prawa do korzystania z mieszkań o charakterze lokatorów. Drugim typem spółdzielni, były spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane, których celem było budowanie domów z tytułami własności.

Niewątpliwie ważnym aktem prawnym, który umożliwił rozwój oddzielnej własności lokali w budynkach spółdzielczych było rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. dotyczącego własności lokali⁴³. Akt ten był rangi ustawowej,

⁴¹ Wniosek został przedstawiony Sejmowi Ustawodawczemu dnia 11 listopada 1919 (druk sejm. nr 1154).

⁴² Definicje spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlane zawarte w rozporządzeniu Prezydenta RP z dnia 27 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz.U. 1927 Nr 42, poz. 372) oraz Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 31 marca 1933 r. wydane w porozumieniu z Ministrami Spraw Wewnętrznych oraz Rolnictwa i Reform Rolnych o zmianie niektórych postanowień rozporządzenia Ministra Skarbu w porozumieniu z Ministrami: Robót Publicznych, Spraw Wewnętrznych i Reform Rolnych z dnia 3 listopada 1927 r. w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast, zmienionego rozporządzeniem z dnia 6 kwietnia 1928 r. oraz rozporządzeniem z dnia 15 października 1931 r. (Dz.U. poz. 218, 219 i 220).

⁴³ Rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. dotyczącego własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848).

gdyż wydany został na mocy ustawy z dnia 15 marca 1934 r. o upoważnieniu Prezydenta RP do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy⁴⁴. Rozporządzenie wprowadziło kompleksowe regulacje dotyczące oddzielnej własności lokali, które obowiązywały na terenie całej II Rzeczypospolitej. Zostało przygotowane z myślą o uregulowaniu sytuacji ówczesnych spółdzielni mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowo-budowlanych, które zaspokajały potrzeby mieszkaniowe swoich członków. Rozporządzenie pozwalało na wyodrębnienie własności lokali jedynie w budynkach (przy podziale budynków) będących własnością osób prawnych⁴⁵.

Według danych Ministerstwa Przemysłu, Handlu i Żeglugi z 1937 roku na terenie Polski działało 12 900 spółdzielni, które łącznie zrzeszały ponad 3 miliony członków. Najwięcej było spółdzielni kredytowych (5 500), spółdzielni spożywców (4 800) i spółdzielni rolniczych (1 800). Niestety, spółdzielnie mieszkaniowe stanowiły tylko margines wśród spółdzielni i ministerstwo nie wyodrębniło ich w statystykach, lecz zaliczyło do kategorii "inne", która liczyła łącznie 800 spółdzielni. Dlatego trudno dokładnie określić liczbę spółdzielni dostarczających mieszkań w Polsce w XX-leciu międzywojennym⁴⁶. Jednakże na dzień 1 grudnia 1937 r. według danych Związku Spółdzielni i Zrzeszeń mieszkaniowych istniały na terenie kraju 189 spółdzielnie „budowlano-mieszkaniowe”⁴⁷ z czego 132 w samej Warszawie⁴⁸. Według literatury przedmiotu, epokę XX-lecia międzywojennego, analizując ze względu na rozwój spółdzielni mieszkaniowych, można podzielić na trzy okresy. Pierwszy okres przypada na lata 1919–1929 i uznawany jest za okres intensywnego rozwoju spółdzielni mieszkaniowych. Drugi okres obowiązywał w latach 1930-1935, kiedy to nastąpiło zahamowanie rozwoju spółdzielni, co było wynikiem ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego i miało bezpośredni wpływ na załamanie się również gospodarki

⁴⁴ Ustawa u upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do Wydawania Rozporządzeń z mocą Ustawy z dnia 15 marca 1934 r. (Dz.U. Nr 28, poz. 221).

⁴⁵ J. Dzierżanowski, Ustawa o spółdzielniach. Rozporządzenie o własności lokali, Warszawa 1938, s. 255; A. Rosenkranz, Spółdzielnia mieszkaniowa, PN 1938, s. 67.

⁴⁶ Dane zaczerpnięte z różnych źródeł różnią się między sobą, np. M. Cesarski, [w:] Dorobek materialny spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce (1956-2010), „Domy Spółdzielcze” 2010, nr 11, s. 4-7, twierdzi, że w 1938 r. zarejestrowanych było formalnie w Polsce 617 spółdzielni budowlano-mieszkaniowych i mieszkaniowych, z czego na ogół bardziej aktywne 252 zrzeszone są w związkach rewizyjnych, co różni się od przedstawionych danych.

⁴⁷ Należy zwrócić uwagę, że określenie spółdzielnie „budowlano-mieszkaniowe” w tej statystyce nie zostało użyte ściśle, gdyż zawierało np. spółdzielnie, które rozdzielały pomiędzy członków, zakupione tereny (parcela – spółdzielnie parcelacyjne).

⁴⁸ Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce. Część I. Spółdzielnie mieszkaniowe. Część II. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe. Wyd. Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych. Warszawa 1937.

krajowej. Trzeci okres przypadając na lata 1936 – 1939 był to okres intensywnego rozwoju spółdzielni, jednakże przerwany wybuchem II Wojny Światowej⁴⁹.

Podkreślenia wymaga fakt, że instytucja tzw. własnościowych praw spółdzielczych nie była znana w okresie XX – lecia międzywojennego. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni realizowano przez tradycyjne mechanizmy funkcjonujące w ówczesnym kontekście, który można by dziś określić jako gospodarkę wolnorynkową⁵⁰. Obejmowało to zarówno stosunek najmu, jak i możliwość uzyskania pełni praw własności do lokalu mieszkalnego.

3. Spółdzielczość mieszkaniowa w czasach PRL

Straty, jakie odniosła Polska podczas II Wojny Światowej były ogromne (zarówno ludnościowe, jak również materialne a w tym m.in. zniszczenie obiektów inżynierskich, jak i kubaturowych znajdujących się w kraju⁵¹), oraz brak odpowiednich zasobów na odbudowanie kraju po II Wojnie Światowej spowodowało, że potrzeby mieszkaniowe Polaków nie mogły być zaspokojone. Brak dostępności mieszkań był ogromnym problemem w okresie powojennym⁵². Ze względu na przyjęty później ustrój, główne zasady polityki państwa z zakresu mieszkalnictwa były realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowej wynikało bezpośrednio z art. 11 Konstytucji PRL z dnia 22 lipca 1952 r.⁵³, zgodnie z którym „Polska Rzeczpospolita Ludowa popiera rozwój różnych form ruchu spółdzielczego w mieście i na wsi oraz udziela mu wszechstronnej pomocy w wypełnianiu jego zadań, a własności spółdzielczej, jako własności społecznej, zapewnia szczególną opiekę i ochronę”. Jednakże zaznaczyć należy, że mimo zbieżności nazw, charakter instytucji był inny niż w poprzednio opisanym czasie. Różniła się sytuacją gospodarczą i ustrój kraju. Ponadto nowo wprowadzony ustrój, zniósł w zasadzie możliwość budowania prywatnego

⁴⁹ E. Zochniak, Rys historyczny..., s. 17.

⁵⁰ Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

⁵¹ m.in. zniszczeniu uległo 162 000 budynków mieszkalnych w miastach, ponad 353 000 zagród wiejskich oraz 14 000 fabryk (na podstawie danych opublikowanych przez Stowarzyszenie „Wspólnota Polska”, <http://wspolnotapolska.org.pl/historia/obrona/027.php>; [dostęp: 28.04.2023 r.].

⁵² Z. K. Nowakowski, Własność lokali, PN 1948, nr 12, s. 436.

⁵³ Konstytucja Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej Uchwalona Przez Sejm Ustawodawczy w dniu 22 lipca 1952 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 232).

budownictwa mieszkaniowego na zysk, a istniejące spółdzielnie postanowiono „upaństwowić”⁵⁴.

W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej po 1956 r., czyli tzw. odwilży popaździernikowej⁵⁵ nastąpił znaczący rozwój oraz upowszechnienie się spółdzielni mieszkaniowych. Był to czas, kiedy zapotrzebowanie na odpowiednie warunki mieszkaniowe były ogromne. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowiły odpowiedź na te wyzwania, tworząc jednocześnie efektywny model organizacyjny, który umożliwiał budowę i zarządzanie wieloma mieszkaniami jednocześnie. Poprzez systematyczne gromadzenie środków finansowych ze składek członków oraz korzystanie z państwowych programów wsparcia, spółdzielnie były w stanie realizować projekty mieszkaniowe na szeroką skalę.

Rozkwit spółdzielni mieszkaniowych w PRL przyniósł wiele korzyści społecznych. Dzięki nim tysiące rodzin otrzymało dostęp do godziwych warunków mieszkaniowych, co miało pozytywny wpływ na ich jakość życia. Ponadto spółdzielnie tworzyły nie tylko mieszkania, ale także infrastrukturę towarzyszącą, taką jak place zabaw dla dzieci, sklepy czy przedszkola, co przyczyniało się do budowy zintegrowanych społeczności.

Przewidziany w ustawie z 1920 r. o spółdzielniach, podział spółdzielni dostarczających mieszkań na dwie kategorie: tj. spółdzielnie mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowo- budowlane, nie odpowiadał założeniom PRL. Problem ten częściowo miała rozwiązać uchwała Rady Ministrów z 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności⁵⁶, w której wprowadzono trzy typy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego: spółdzielnie mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe i spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych. Ustawa o spółdzielniach i ich związkach z

⁵⁴ K. Królikowska, Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, Warszawa 2009, s. 78.

⁵⁵ Polski październik 1956 r. przyniósł szereg istotnych wydarzeń, które wpłynęły na polityczny krajobraz tego okresu. Jednym z kluczowych momentów był zgon Stalina w marcu 1953 r., co skutkowało zmianami w ZSRR. Kolejnym istotnym wydarzeniem było ujawnienie tajnego referatu Chruszczowa na temat stalinowskich zbrodni podczas XX Zjazdu KPZR w lutym 1956 r. Dodatkowo, śmierć Bolesława Bieruta w marcu 1956 r. stanowiła istotny punkt zwrotny. Wydarzenia poznańskie w czerwcu tego samego roku dodatkowo zaostrzyły napięcia polityczne. Dochodziło również do rozłamu w rządzącej partii PZPR, a nowa ekipa rządowa pod przywództwem Władysława Gomułki przejęła władzę, co miało dalekosiężne konsekwencje dla kształtowania polityki w Polsce.

⁵⁶ Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności. M.P. 1957 nr 22 poz. 157.

dnia 17 lutego 1961 r.⁵⁷, która weszła w życie 17 maja 1961 r.⁵⁸, potwierdziła w art. 135 istnienie trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, tj.:

1. spółdzielni mieszkaniowych (tzw. lokatorskich),
2. spółdzielni budowlano-mieszkaniowych (tzw. własnościowych),
3. spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych.

Powyższy podział przesądził o wyłączeniu możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali w ramach spółdzielczości mieszkaniowej⁵⁹. Natomiast poprzednio ustanowiona odrębna własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowo- budowlanych została znacjonalizowana⁶⁰ zgodnie z następującymi zasadami:

Po pierwsze, uchwała RM Nr 140 z dnia 6 maja 1958 r.⁶¹ zawierała wykaz budynków spółdzielni, które ze względu na potrzeby publiczne nie mogły być zwrócone spółdzielniom lub podlegały przejęciu na własność Skarbu Państwa.

Po drugie, w ramach uchwały RM nr 311 właściciele lokali położonych w budynkach, które zostały wybudowane przez spółdzielnie przed dniem 21 listopada 1945 roku, mieli możliwość nabycia spółdzielczych praw do tych lokali, pod warunkiem przeniesienia własności na rzecz spółdzielni w ciągu 2 lat od wejścia w życie uchwały. Jeśli jednak właściciele nie spełnili tego warunku w wyznaczonym terminie, lokale przechodziły na własność państwa, które przekazywało je odpłatnie spółdzielniom. Prawną podstawą tego przejęcia była odmowa przyznania właścicielom prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z § 12 ust. 3 uchwały nr 311. W efekcie, właściciele lokali byli zmuszeni do zamiany silniejszego prawa własności na słabsze spółdzielcze prawo do lokalu.

Jak słusznie wskazał K. Pietrzykowski, przyjęte rozwiązanie o uwłaszczeniu budynków spółdzielni na mocy uchwały RM Nr 140 z dnia 6 maja 1958 r. stały z

⁵⁷ Ustawa o spółdzielniach i związkach z dnia 17 lutego 1961 r. wprowadzała oficjalną nazwę „spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego”.

⁵⁸ Tym samym uchylona ustawa o spółdzielniach z 1920 r.

⁵⁹ R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2019, rozdz. 10 § 33.

⁶⁰ Mocą uchwał Rady Ministrów: nr 484 z dnia 9 grudnia 1957 r. w sprawie ustalenia wykazów budynków spółdzielni mieszkaniowych podlegających przejęciu na własność (niepubl.), nr 140 z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejęcia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu (M.P. nr 39, poz. 227), nr 311 z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (M.P. nr 71, poz. 406).

⁶¹ Uchwała RM nr 140 z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejęcia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu – (MP nr 39, poz. 227).

sprzecznością z obowiązującym wtedy art. 13 Konstytucji z 22 lipca 1952 r. „Polska Rzeczpospolita Ludowa poręcza całkowitą ochronę oraz prawo dziedziczenia własności osobistej obywateli” czyli - zasadą ochrony własności osobistej, a drugie rozwiązanie „upaństwowienie” reszty lokali zostało wprowadzone z wyraźnym przekroczeniem delegacji ustawowej⁶².

Różnice między typami spółdzielni mieszkaniowych wskazanymi w ustawie z 1961 r. SpółdzZwU polegały głównie na rodzajach praw majątkowych, jakie przysługiwały członkom do lokali lub domów. W przypadku spółdzielni lokatorskich i własnościowych, budynki należały do spółdzielni, natomiast w przypadku domów jednorodzinnych, były one budowane przez spółdzielcze zrzeczenie i były własnością zrzeczenia do momentu przeniesienia ich na poszczególnych członków po zakończeniu budowy. Prawo do lokalu w spółdzielniach lokatorskich było obligatoryjne, niezbywalne i niepodlegające egzekucji, natomiast w przypadku spółdzielni własnościowych było to prawo rzeczowe ograniczone, przechodzące na spadkobierców, zbywalne i podlegające egzekucji. Natomiast w przypadku praw spółdzielczych zrzeczeń budowy domów jednorodzinnych przysługiwało prawo własności do domu jednorodzinnego.

System spółdzielni mieszkaniowych, zarówno własnościowych, jak i lokatorskich, oparty jest na zasadzie związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Ustawodawca ustanowił zasadę jednopodmiotowości, oznaczającą, że prawo do lokalu przysługuje tylko jednej osobie lub małżonkom. W związku z tym, małżonek, będący członkiem spółdzielni, mógł reprezentować interesy zarówno swoje, jak i drugiego małżonka wobec spółdzielni.

Ustawa z 1961 r. SpółdzZwU, pomimo krytykowanych przepisów, została pozytywnie oceniona przez ówczesnych specjalistów z tej dziedziny, ponieważ wprowadzała szczególne unormowania dotyczące różnych rodzajów spółdzielni, w tym dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Regulacje odnoszące się do działalności spółdzielni mieszkaniowych zostały jednak od początku obarczone krytyką, wynikającą z istotnych niedostatków i braku jasności przepisów. Kwestionowano rozwiązanie dotyczące braku własności lokali w budynkach spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, które w całości stanowiły własność spółdzielni. To rozwiązanie różniło się od tego stosowanego w spółdzielczym zrzeczeniu budowy domów jednorodzinnych, gdzie po ukończeniu budowy domy przechodziły na własność członków. W obu typach

⁶² K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, 2011, Rozdział 1, Nb 7.

spółdzielni, członkowie ponosili pełne koszty budowy lokali lub domów, jednak otrzymywali różne prawa. Zatem, ustawodawca stworzył niekorzystne relacje prawne, a błąd leżał w zasadach dotyczących spółdzielni budowlano-mieszkaniowych. Konstrukcja prawna spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego jako prawa rzeczowego ograniczonego była trudna do zrozumienia dla wielu⁶³. Nawet w sytuacji, gdy członek poniósłby pełne koszty budowy, to nie otrzymywał gwarancji zachowania tego prawa⁶⁴. Krytykowano także nieprawidłowe rozwiązania dotyczące praw małżonków w sytuacji, gdy prawo do lokalu stanowiło część ich majątku wspólnego. Dodatkowo, zwracano uwagę na brak odpowiedniego zabezpieczenia praw spadkobierców oraz interesów członków co było kolejnym problemem zauważonym w tej ustawie⁶⁵.

Kolejną ustawą z zakresu spółdzielni mieszkaniowych, wprowadzonych do systemu prawa polskiego była ustawa z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, która była „typowym aktem prawnym pochodzenia z okresu gospodarki nakazowo – rozdzielczej i reglamentowanej”⁶⁶. Ustawa ta niestety nie była rewolucją. W zasadzie utrzymała dotychczasowe zasady wprowadzając przy tym kilka zmian. Podtrzymano charakter praw, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wciąż było uznawane za ograniczone prawo rzeczowe, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie. Zastąpiono istniejące wcześniej trzy typy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, wprowadzając jedną formę – spółdzielnię mieszkaniową. Spółdzielnia mieszkaniowa mocą ustawy doznała szerszego znaczenia, jednakże w praktyce już od początku lat siedemdziesiątych dwudziestego wieku spółdzielnie miały charakter mieszany „lokatorsko-własnościowy”, na co pozwoliła uchwała Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r.⁶⁷, która została wydana na podstawie upoważnienia ustawowego art. 135 § 5 ustawy z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Ustawa zniosła zakaz członkostwa w dwóch spółdzielniach, wprowadziła możliwość członkostwa obojga małżonków oraz przymusową wspólność majątkową w przypadku spółdzielczego prawa do lokalu

⁶³ Z. K. Nowakowski, Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności, PiP 1961, nr 8–9, s. 239 i nast.

⁶⁴ Ibidem s. 238.

⁶⁵ J. Ignatowicz, [w:] Prawo spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1966, s. 321.

⁶⁶ K. Pietrzykowski, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyd. 8, Warszawa 2016, wprowadzenie Nb 8; Idem, Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego *de lege ferenda*, [w:] Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tomasza Dybowskiiego, Studia Iuridica 1994, t. 21, s. 129.

⁶⁷ Uchwała nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r., Informacje i Komunikaty CZSBM 1972, nr 7-8, poz. 24.

podczas trwania małżeństwa (art. 215 § 2 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu). Ustawa Prawo spółdzielcze z 1982 r. na nowo wprowadziła możliwość (pierwszy raz od II Wojny Światowej) budowy przez spółdzielnie domów innych, niż jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych⁶⁸, aby to było możliwe statut spółdzielni musiał określać, że spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków w takiej formie (art. 204 § 3 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu).

4. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1990 r.

W wyniku zmian ustrojowych oraz gospodarczych, które miały miejsce na przełomie lat 80-tych i 90-tych w XX wieku, przepisy z zakresu spółdzielni mieszkaniowych zaczęły wymagać zmian. Pierwsza zmiana w przepisach dotyczących prawa spółdzielczego z 1991 roku⁶⁹ pozwoliła na utworzenie oddzielnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczych praw do mieszkań, lokali użytkowych i domów jednorodzinnych, a także na zabezpieczanie tych praw hipoteką. Następnie na początku lat 90 XX wieku, w parlamencie RP prezentowane były dwie główne koncepcje reformy prawa spółdzielczego w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej. Pierwsza koncepcja reformy spółdzielczości mieszkaniowej prezentowana była przez SLD⁷⁰ i stanowiła o zmianę przepisów tylko w niezbędnym zakresie, bez zmian systemowych. Druga koncepcja reformy proponowała przekształcenia *ex lege* własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz prawa lokatorskiego w prawo najmu spółdzielczego⁷¹. Jednakże, żadna z nich nie została w pełni wykorzystana. Nowelizacja, która ukazała się pod obwieszczeniem Ministra Finansów z dnia 10 maja 1995 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo spółdzielcze⁷² nie zawierała w swojej treści jednoznacznych założeń któreś z koncepcji⁷³. Nowelizacja ta, nie dokonała

⁶⁸ R. Strzelczyk, Prawo..., rozdział 10 § 33.

⁶⁹ Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. 1991 Nr 115 poz. 496).

⁷⁰ Koalicja ta była skupiona wokół partii Socjaldemokracja Rzeczypospolitej Polskiej i zawiązana została w 1991.

⁷¹ Reforma ta została zaprezentowana przez Unię Wolności i Unię Pracy.

⁷² Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 10 maja 1995 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1995 Nr 54 poz. 288).

⁷³ K. Pietrzykowski, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 2018, Legalis, Wprowadzenie, Nb 11.

znaczących zmian w spółdzielczości mieszkaniowej i w piśmiennictwie⁷⁴ została oceniona jako słabo zsynchronizowana zarówno z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁷⁵ a także ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych⁷⁶. Ponadto zwrócono uwagę na fakt, że proponowane zmiany są tymczasowe i mogą kolidować z istniejącymi już przepisami dotyczącymi spółdzielni mieszkaniowych⁷⁷. Ustawodawca zmienił przepisy dotyczące możliwości wynajmowania mieszkań przez podmioty prawne oraz posiadania przez jedną osobę lub małżonków więcej niż jednego lokalu. Dodatkowo, przepisy dotyczące przekształcania prawa lokatorskiego w prawo własności zostały ujednoczone, a ochrona spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego została wzmocniona⁷⁸. W latach 90-tych XX wieku, różne środowiska sygnalizowały potrzebę bardziej radykalnych zmian w prawie spółdzielczym i w relacjach panujących w spółdzielniach mieszkaniowych⁷⁹. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że spółdzielcze prawa określa się jako instytucję *legal survival*⁸⁰, instytucję poprzedniego systemu ekonomiczno-ustrojowego. Instytucje te zostały dostosowane do nowych, dzisiejszych realiów, jednakże wymagało to licznych zmian, a także licznych orzeczeń TK z tego zakresu⁸¹. Można przypuszczać, że radykalna zmiana pozwoliłaby uniknąć wielu wątpliwości, dlatego jej brak w ocenie Autora dysertacji, należy ocenić krytycznie.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku wprowadziła zmiany w funkcjonowaniu prawa spółdzielczego. Zabroniła ona ustanawiania zarówno własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego, w zamian pozwoliła na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Wcześniej istniejące ograniczone prawa rzeczowe pozostały jednak w mocy i mogły zostać przekształcone na własność na wniosek uprawnionych osób. Dzięki wprowadzeniu tej ustawy, możliwe stało się kupno lokali na własność. Ustawa z 2000 roku zrezygnowała z przekształceń własnościowych następujących *ex lege*. W ten sposób utrudniono możliwość szybkich zmian w stosunkach

⁷⁴ A. Mączyński, Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego, *Rej.* 1994, z.3 s. 27.

⁷⁵ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388).

⁷⁶ Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509).

⁷⁷ K. Pietrzykowski, Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w okresie przemian ustrojowych, [w:] *Iustitia civitatis fundamentum*. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Wiesława Chrzanowskiego, red. H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2003, s. 36.

⁷⁸ P. Stępień, Spółdzielnie mieszkaniowe w historii prawa polskiego, *PUG* 2019, nr 3, s. 242.

⁷⁹ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, 2018, art. 1.

⁸⁰ K. Pietrzykowski, [w:] *Prawo spółdzielcze*, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 642.

⁸¹ *Ibidem* s. 643.

własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności uregulowanie sytuacji prawnej spółdzielni w zakresie praw do gruntów oraz zamianę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębne prawo własności lokalu⁸².

Zastosowana konstrukcja dobrowolnego przekształcenia pozwala przypuszczać, że zamiarem było utrzymanie tego typu prawa w spółdzielniach mieszkaniowych przez następne lata. Nowe przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych utrzymały w mocy przepisy, które doktryna uważała za kontrowersyjne i wymagające dalszych prac legislacyjnych. Przepis art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 kwietnia 2001 r. do dnia 14 stycznia 2003 r. włącznie, wprowadził prawo odrębnej własności lokalu jako zasadniczą formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych członków spółdzielni⁸³. Spółdzielcze prawa lokatorskie nie uległy uszczupleniu i pozostały na dotychczasowym poziomie.

Ustawodawca nie zmienił przepisów dotyczących przymusowej wspólności majątkowej małżeńskiej oraz wymogu uzyskania zgody spółdzielni mieszkaniowej przy wynajmowaniu lub oddawaniu w odpłatne używanie całego lokalu. Nadal obowiązywały przepisy dotyczące ograniczeń zbywania własnościowego prawa do lokalu oraz zakazu zbywania części lokalu mieszkalnego. Również w przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu wypłacana była równowartość zwaloryzowanego wkładu budowlanego, a nie wartości rynkowej prawa do lokalu, co mogło stanowić większą wartość niż zwaloryzowanie wkładu budowlanego.

Zmiany, które miały na celu przede wszystkim udoskonalenie merytoryczne oraz przedłużenie okresu dla spółdzielni do dokonania działań zmierzających do wyodrębnienia własności lokali i przekształcenia jej na rzecz członków, zostały szybko wprowadzone, bo już w roku 2001⁸⁴. Po wejściu w życie Konstytucji RP duży wpływ na dalsze nowelizacje miało również TK, które mogło ocenić przepisy przewidziane w prawie spółdzielczym, a także wprowadzone przepisy dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej z punktu widzenia ich zgodności z konstytucyjnymi prawami i wolnościami. Nowelizacja ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r.⁸⁵ zawierała zmiany przepisów dotyczących siedmiu ustaw, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

⁸² K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, Wprowadzenie, Nb 19.

⁸³ R. Dziczek, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003, art. 1.

⁸⁴ Ustawa z dnia 21 grudnia 2001 r. zmieniająca m.in. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 154, poz. 1802).

⁸⁵ Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002 Nr 240 poz. 2058).

Nowelizacja ta przyniosła zmiany w 27 artykułach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przywróciła możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W nowelizacji zastąpiono wcześniej istniejące dwa typy ograniczonych praw rzeczowych tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, jednym ograniczonym prawem rzeczowym pod nazwą: „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. Należy jednocześnie zauważyć, że nowelizacja nie przywróciła konstrukcji prawa rzeczowego do domu jednorodzinnego.

Ustawodawca wprowadził w nowelizacji rozwiązania polegające na oferowaniu członkom spółdzielni, na takich samych warunkach finansowych - prawa odrębnej własności lokalu oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. Prawo odrębnej własności lokalu jest bardziej pełne i silniejsze niż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jako prawo rzeczowe ograniczone. Doktryna negatywnie oceniła to rozwiązanie.

W ramach swojej jurysdykcji, Trybunał Konstytucyjny podjął rozpatrzenie problematyki nieprecyzyjności przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Wyroki TK z 2004 r.⁸⁶ i 2005 r.⁸⁷ były powodem wprowadzenia kolejnych nowelizacji w 2005 r.⁸⁸ Pierwszy wyrok był wynikiem wprowadzenia zmian aż w 28 artykułach oraz dodania 2 nowych do ustawy. Kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tego samego roku⁸⁹ dotyczyła zmian w zakresie ustalania wysokości opłat z tytułu założenia ksiąg wieczystych oraz wpisu własności. Wyrok TK w 2006 r.⁹⁰ był przyczyną kolejnych nowelizacji przepisów z zakresu spółdzielni mieszkaniowych, bowiem już w 2007 r. została wprowadzona kolejna nowelizacja - ZmSpMieszkU07⁹¹. Nowelizacja uwzględniała kilka istotnych korekt, wynikających ze wskazanego powyżej wyroku TK. Warto zwrócić uwagę na to, że została preforsowana pozytywna zmiana, która zresztą była już wprowadzona do ustawy w pierwotnym brzmieniu tj. ponownie został przywrócony zakaz konstytucyjnego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W doktrynie prawnej

⁸⁶ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/3, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁸⁷ Wyrok TK z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38.

⁸⁸ Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024).

⁸⁹ Zmiany wprowadzone zostały ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.).

⁹⁰ Wyrok TK z dnia 5 września 2006 r., K 51/05, OTK-A 2006, nr 8, poz. 100.

⁹¹ Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873).

zwraca się uwagę na fakt, iż choć nowelizacja przepisów zawierała pewne korzystne zmiany, to jednocześnie zawierała liczne uchybienia legislacyjne oraz postanowienia niezgodne z ustawą zasadniczą⁹².

Kolejne wyroki TK wydane w latach 2008-2009⁹³ spowodowały dalsze modyfikacje przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacje z 2009 r.⁹⁴ skupiały się głównie na zmianie zasad nabywania od spółdzielni mieszkaniowej własności lokali przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo, a także w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni spłat, o których była mowa w art. 1 pkt 1 i 2 ZmSpMieszkU09.

Nowelizacja z dnia 19 sierpnia 2011 r.⁹⁵ wprowadziła zmiany z zakresu możliwości zbywania lokali wybudowanych przy użyciu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkalnego.

W następnym roku Senat przedłożył inicjatywę ustawodawczą⁹⁶ wynikającą z dwóch orzeczeń TK z dnia 14 grudnia 2005 r.⁹⁷ oraz z 29 października 2010 roku⁹⁸. W pierwszym wyroku TK słusznie orzekł, że nabycie przez spółdzielnie mieszkaniowe własności nieruchomości w drodze zasiedzenia regulowanego w art. 172 KC jest zgodne z artykułami art. 2, art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP⁹⁹. W ocenie Autora niniejszej pracy w pełni uzasadnione jest postawienie tezy, że zasiedzenie stanowi pierwotną metodę nabywania praw rzeczowych. W rezultacie zasiedzenia

⁹² K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2016, Wprowadzenie, Nb 54.

⁹³ M.in. Wyrok TK z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181; Wyrok TK z dnia 20 listopada 2001 r. SK 19/01, OTK 2001, nr 8, poz. 253.

⁹⁴ Ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 65, poz. 545); Ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 202, poz. 1550).

⁹⁵ Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2011, Nr 201, poz. 1180).

⁹⁶ Druk sejmowy VII kadencji Nr 442.

⁹⁷ Wyrok TK z dnia 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136.

⁹⁸ Wyrok TK z dnia 29 października 2010 r. P 34/08, OTK-A 2010, nr 8, poz. 84.

⁹⁹ Zasada zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa (art. 2 Konstytucji RP); Zasada ochrony własności i prawa dziedziczenia (art. 21 Konstytucji RP); Przywołany przez skarżącego wzorzec konstytucyjny ujęty w art. 31 ust 3 Konstytucji został uznawane przez TK za „nieporozumienie sytuacyjne”. Zgodnie z wymienionym artykułem „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw”; Zasada równości wobec prawa wyrażona w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP oraz skorelowanej z nią zasadą równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP),

następuje przeniesienie prawa z dotychczasowego uprawnionego na beneficjenta instytucji zasiedzenia bez konieczności świadczeń wzajemnych z jego strony. Głównym celem instytucji zasiedzenia jest eliminowanie niezgodności między długotrwałym stanem faktycznym nieuprawnionego i samoistnego posiadania a stanem prawnym. Celem zasiedzenia jest uporządkowanie sytuacji prawnej. W drugim wskazanym wyroku TK wskazał na wątpliwości co do zgodności art. 35 ust. 4¹ SpMieszkU z Konstytucją RP¹⁰⁰. Artykuł 35 ust. 4¹ SpMieszkU, wprowadzał pewien prawny mechanizm o charakterze na wzór zasiedzenia. Wyróżniało się tym, że zasiedzenie mogło zachodzić nawet w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem zależnym, a nie samoistnym, nieruchomości. Nie było istotne, czy spółdzielnia posiadała daną nieruchomość krócej niż minimalny okres 20 lat określony w kodeksie cywilnym. Dodatkowo, zasiedzenie miało możliwość wystąpienia, niezależnie od tego, czy spółdzielnia działała w dobrej czy złej wierze. Nowelizacją z dnia 27 lipca 2012 r.¹⁰¹ Ustawodawca uchylił przytoczony art. 35 ust. 4 a także ust. 4² oraz art. 44 ust. 1¹, 2¹ oraz ust. 4 SpMieszkU¹⁰².

W 2017 r. zostały wprowadzone dwie nowelizacje omawianej ustawy. O ile nowelizacja z dnia 22 czerwca 2017 r.¹⁰³ nie wprowadziła ogromnych zmian w przepisach, to kolejna nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. (ZmSpMieszkU17)¹⁰⁴ została określona w piśmiennictwie rewolucją¹⁰⁵. Komentowana nowelizacja miała za zadanie dostosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wyroków Trybunału Konstytucyjnego¹⁰⁶. Najważniejszą zmianą jaką wprowadził ustawodawca był sposób uzyskiwania i utraty członkostwa w spółdzielni. Przepisy określają, że co do zasady powstanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jest związane z określonym prawem

¹⁰⁰ Z art. 2, a także z art. 31 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 3 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, wskazany art., ponadto z art. 35 ust. 4¹ SpMieszkU narusza art. 165 ust. 1 i 2 Konstytucji RP.

¹⁰¹ Ustawa z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 167, poz. 989).

¹⁰² Art. 44 ust. 1¹, 2¹ oraz ust. 4 SpMieszkU w szczególności regulował kwestię podziału hipotek ustanawianych na nieruchomościach należących do spółdzielni mieszkaniowych w przypadku wyodrębnienia własności poszczególnych lokali lub wyłączenia nieruchomości z majątku spółdzielni.

¹⁰³ Ustawa z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1442).

¹⁰⁴ 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).

¹⁰⁵ R. Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 3.

¹⁰⁶ Wyrok TK z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10, OTK-A 2012, nr 2, poz. 14; Wyr. TK z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12, OTK-A 2013, nr 5, poz. 64; Wyr. TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11; Postanowienie TK z dnia 14 lutego 2012 r., S 1/12, OTK-A 2012, nr 2, poz. 19.

do lokalu i powstaje z mocy prawa, co będzie poddane szczegółowej analizie w dalszych rozdziałach niniejszej rozprawy.

Nowością wprowadzoną do systemu prawnego ustawą z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (KooperatMieszkU)¹⁰⁷ jest instytucja tzw. „kooperatywy mieszkaniowej”, która częściowo związana jest również ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Rozważania w tym zakresie zostały przedstawione w dalszej części pracy¹⁰⁸.

III. Pojęcie spółdzielni

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r. na próżno szukać legalnej definicji spółdzielni mieszkaniowej. W przepisie art. 1 SpMieszkU został określony jedynie cel spółdzielni mieszkaniowej oraz ustawowy przedmiot jej działania¹⁰⁹. Pojęcie spółdzielni mieszkaniowej wpisuje się w ogólną ustawową definicję spółdzielni zawartą w ustawie - Prawo spółdzielcze z 1982 r.

Spółdzielnie mieszkaniowe to nie jedyny rodzaj spółdzielni objęty odrębnymi przepisami, dotyczy to również: spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, spółdzielni socjalnych, banków spółdzielczych, spółdzielni rolników, spółdzielni energetycznych. Każda z ustaw odrębnych wskazanych spółdzielni odsyła do stosowania przepisów PrSpółdz w zakresie w nich nieuregulowanym (spółdzielni mieszkaniowych - art. 1 ust. 7 SpMieszkU, spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych - art. 2 SpKasyU¹¹⁰, spółdzielni socjalnych - art. 1 ust. 2 SpółSocjU¹¹¹, banków spółdzielczych - art. 2 pkt 1 BankSpółU¹¹², spółdzielnie rolników - art. 3 SpółdzRolnU¹¹³, spółdzielni

¹⁰⁷ Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 28).

¹⁰⁸ Szerzej na ten temat w: Rozdział VIII Obecny model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, IV. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a kooperatywa mieszkaniowa.

¹⁰⁹ W dalszej części rozprawy, zostaną również przeanalizowane wskazane pojęcia.

¹¹⁰ Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 512).

¹¹¹ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 802).

¹¹² Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. 2024 poz. 352).

¹¹³ Ustawa z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników (Dz.U. z 2024 r. poz. 372).

energetycznych - art. 38o OdnŹródłaEnU¹¹⁴). Wszystkie przytoczone spółdzielnie korzystają z jednej definicji legalnej spółdzielni, zawartej w ustawie - Prawo spółdzielcze z 1982 r., która z kolei ma swoje źródło w ustawie o spółdzielniach z 1920 r. Jak zauważa D. Bierecki szczególna sytuacja występuje w przypadku spółdzielni europejskiej, której definicje należy formułować z uwzględnieniem autonomności prawa UE¹¹⁵.

Ustawa o spółdzielniach z 1920 r. charakteryzowała spółdzielnie jako zrzeszenie nieograniczonej liczby osób o zmiennym kapitale i składzie osobowym, mające na celu podniesienie zarobku lub gospodarstwa członków przez prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa. Spółdzielnia miała za zadanie służyć powyższym zadaniom gospodarczym. Ponadto spółdzielnia mogła również mieć na celu podniesienie poziomu kulturalnego swych członków (art. 1 ustawy o spółdzielniach z 1920 r. w pierwotnym brzmieniu). Powojenna nowelizacja ustawy z dnia 31 grudnia 1949 r.¹¹⁶ dodała przepis, że spółdzielnia może prowadzić działalność nie tylko na rzecz członków, ale także dla „dobra Państwa Ludowego”, co było spowodowane zmianą ustrojową naszego kraju.

W literaturze przedmiotu można się zetknąć ze słusznym postulatem dotyczącym powrotu do przytoczonej definicji spółdzielni z ustawy z 1920 r.¹¹⁷. P. Zakrzewski również przyłącza się do przytoczonego postulatu, jednakże uważa, że niekoniecznie powinna być przytoczona w dosłownym brzmieniu. Autor niniejszej pracy podziela opinię P. Zakrzewskiego, że pozaprawne definicje spółdzielni są często nieprzekładalne na język prawny¹¹⁸. Definicja spółdzielni zawarta w art. 1 w ustawie 1920 r., w ocenie Autora niniejszej pracy, jest konstrukcją, która w dalszym ciągu mogłaby być wykorzystywana, ujmując ją w dzisiejszych realiach, a mianowicie *de lege ferenda* proponuje następującą definicję:

„Spółdzielnia to zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennej strukturze członkowskiej, które ma na celu zwiększenie dochodów lub poprawę sytuacji ekonomicznej swoich członków przez wspólne

¹¹⁴ Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1681, 1597, 1762).

¹¹⁵ D. Bierecki, Spółdzielnia europejska w świetle prawa polskiego, Spółdzielczy Instytut Naukowy, PiW t. XXIII, 2017, s. 67 i nast.

¹¹⁶ Ustawa o zmianie ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach oraz ustawy z dnia 21 maja 1948 r. o Centralnym Związku Spółdzielczym I Centralach Spółdzielni z dnia 20 grudnia 1949 r. (Dz.U. 1949, Nr 65, poz. 524).

¹¹⁷ K. Pietrzykowski, Spółdzielnie - czym są? - jakie powinny być? - jak je odzyskać? Warszawa 1993, s. 8; Idem, Spółdzielnia a spółka handlowa (I), PUG 1991, nr 6, s. 61; Idem, Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni, Warszawa 1990, s. 16; Idem, W sprawie własności spółdzielczej, PUG 1989, nr 5-6.

¹¹⁸ P. Zakrzewski, Pozaprawne pojęcie spółdzielni..., s. 172.

prowadzenie przedsiębiorstwa. Spółdzielnia może również dążyć do podniesienia poziomu i rozwoju społecznego oraz kulturalnego swoich członków i ich rodzin, działając w celu osiągnięcia tych celów gospodarczych.”

Przedstawiona przez Autora niniejszej pracy koncepcja zmodyfikowania definicji spółdzielni ustawy z 1920 r. oraz przyjęcia wskazanej wyżej definicji spełnia najważniejsze idee spółdzielczości, określa zarówno cel obowiązkowy jak i fakultatywny. Zaproponowane rozwiązanie łączy ze sobą zarówno składnik współdziałania oraz wsparcia wzajemnie nieograniczonej ilości członków, a z drugiej strony efektem współpracy pomiędzy członkami ma być bezpośredni wpływ na sytuację konkretnego członka spółdzielni, przez podniesienia jego dochodów lub poprawy ekonomicznej (cel obowiązkowy spółdzielni). Celem fakultatywnym spółdzielni jest natomiast podniesienie poziomu społecznego oraz kulturalnego swoich członków i ich rodzin. Warto podkreślić, że prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej pokrywa się z piątą (edukacja, szkolenia i informacja) oraz siódmą (troska o społeczność) zasadą roczdelską¹¹⁹.

W obecnym stanie prawnym, ustawodawca nie powrócił do pierwotnej definicji spółdzielni z ustawy z 1920 roku. W ramach prawa spółdzielczego, pojęcie spółdzielni jest określone jako dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 § 1 PrSpółdz). Aby zrozumieć aktualną definicję spółdzielni należy rozważania rozpocząć od wyjaśnienia pojęcia „korporacja”. Termin „korporacja” pochodzi od łacińskiego słowa „*corporatio*” (współdziałanie) i oznacza związek, stowarzyszenie lub zrzeszenie. Dlatego też, w przeszłości w języku polskim, termin "spółdzielnia" był również nazywany jako „współdzielnia” lub „kooperatywa”¹²⁰. Jest to jeden z rodzajów społeczności, do których zaliczamy ludzi¹²¹. Pojęcie spółdzielni można definiować przez pryzmat rozumienia korporacji. Korporacje są zrzeszeniami osób, a nie skupieniami kapitału. Są one określane jako grupy celowe w socjologii, ponieważ są one świadomie tworzone w celu spełnienia

¹¹⁹ D. Bierecki, *Spółdzielnie...*, s. 549.

¹²⁰ K. Pietrzykowski, *Istota i charakter spółdzielni*, [w:] *Prawo handlowe i gospodarcze II Rzeczypospolitej*, red. R. Jastrzębski, Warszawa 2019, s. 124.

¹²¹ W. Chrzanowski, *Zarys prawa korporacji. Część ogólna*, Warszawa 1997, s. 12 i nast.

określonych potrzeb członków i osiągnięcia konkretnych celów¹²². Oznacza to, że istotnym czynnikiem spółdzielni jest czynnik ludzki, a nie jedynie koncentracja zasobów.

Pojęcie „spółdzielni” było również przedmiotem analizy Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r.¹²³ uzasadnił, że w aspekcie konstytucyjnym, spółdzielnie mieszkaniowe należy kwalifikować do dobrowolnych zrzeszeń (art. 12 Konstytucji RP) korzystających z gwarancji ustanowionych w art. 58 Konstytucji RP¹²⁴. Trybunał wskazał, że przepis art. 58 Konstytucji zapewnia każdemu nie tylko obywatelom, ale również osobom znajdującym się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej (art. 37 Konstytucji RP), wolność zrzeszania się. Ponadto przywołał inny swój wyrok z dnia 29 maja 2001 r.¹²⁵, w którym został przedstawiony pogląd, że mimo iż wskazany przepis znajduje się w tej części rozdziału II Konstytucji, która zaopatrzona została tytułem „Wolności i prawa polityczne”, to jednak nie oznacza wyłączenia spod konstytucyjnej ochrony zrzeszeń niemających „politycznego” charakteru. Umieszczenie art. 58 Konstytucji w określonej jednostce systematycznej jej tekstu nie może nie pociągać za sobą skutków dla interpretacji tego przepisu, jednak jak wskazał TK skutki te nie powinny być skutkami polegającymi na zacieśnieniu zakresu wyrażonej w nim normy. Przepis ten zapewnia również pewien standard organizacji wewnętrznej zrzeszeń, nie mogą one bowiem zmienić się w instytucje krępujące w istocie swobodę jednostki, a tym samym wolność zrzeszania się¹²⁶.

Autor niniejszej pracy zgadza się z przytoczonymi wyrokami TK, zgodnie z którymi spółdzielnie mieszkaniowe należy definiować jako dobrowolne zrzeszenia. Spółdzielnia mieszkaniowa będąc podmiotem prawnym o charakterze korporacyjnym czerpie korzyści z wolności i praw przysługujących jednostce, które zostały gwarantowane konstytucyjnie. Szczególnie istotne są w tym kontekście ochrona własności i innych praw majątkowych, zgodnie z postanowieniami artykułu 64 Konstytucji RP. Biorąc pod uwagę powyższe wyroki TK, Autor niniejszej pracy uważa, że przedstawiona przez niego modyfikacja definicji spółdzielni ustawy z 1920 r. w pełni wpisuje się w aktualną ideologię spółdzielni, w tym również spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto definicja ta nie zawiera elementu „zmienności funduszu udziałowego”, który jest

¹²² M. Wrzolek-Romańczuk, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 32.

¹²³ Wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, OTK-A 2009, nr 7, poz. 110.

¹²⁴ M. Bednarek, Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007, s. 328.

¹²⁵ Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.

¹²⁶ Wyrok TK z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.

zawarty w art. 1 § 1 PrSpółdz. Wedle bowiem wskazanego artykułu spółdzielnia charakteryzuje się zmiennym funduszem udziałowym.

W trakcie analizy nasuwa się pytanie, czy spółdzielnie mieszkaniowe, zgodnie z przywołaną definicją opartą na art. 1 § 1 PrSpółdz, gdzie kryterium jest „zmiennosc funduszu udziałowego”, kwalifikują się do ogólnej kategorii spółdzielni? Nowelizacja 20 lipca 2017 r. SpMieszkU m.in. zniosła przepisy z zakresu udziałów i wpisów (art. 1 ust. 9 SpMieszkU). Zatem nie obowiązują już przepisy PrSpółdz dotyczące wysokości i liczby deklarowanych udziałów członkowskich. Jednakże mimo wyłączenia przepisów z zakresu udziałów i wpisów nie oznacza, że fundusz udziałowy z dniem wejściem nowelizacji przestał istnieć. Spółdzielnie mieszkaniowe utraciły zdolność pozyskiwania głównych środków finansowych dedykowanych na rzecz funduszu udziałowego. W opinii Autora wprowadzenie podstaw prawnych wyłączających stosowanie przepisów PrSpółdz z zakresu udziałów i wpisowego należy uznać za rozwiązanie błędne¹²⁷. Reasumując, odpowiedź negatywna na postawione pytanie byłaby nieprawidłowa¹²⁸.

IV. Główny cel spółdzielni mieszkaniowej

Ustawodawca w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (PrSpółdz)¹²⁹ zawarł ogólny cel funkcjonowania spółdzielni. Wedle przytoczonej ustawy celem wszystkich spółdzielni jest prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej przez spółdzielnie w interesie swoich członków. Natomiast rozwinięciem tej definicji był zamieszczony przepis art. 204 § 1 PrSpółdz, zgodnie z którym przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

Otóż obecnie obowiązujący cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej, którego formuła jest zdecydowanie szersza niż w poprzednio obowiązujących przepisach został

¹²⁷ Por. Rozdział IV. Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu., X. Ocena pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej wpływów do funduszu udziałowego.

¹²⁸ Dalsze rozważania w tym temacie zostały przedstawione w: Rozdział VIII Obecny model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielnia ogólna.

¹²⁹ T.j Dz.U.1982 Nr 30, poz. 210.

określony w art. 1 ust. 1 SpMieszkU¹³⁰. Podstawowy cel spółdzielni mieszkaniowej został zdefiniowany jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Wskazany przez ustawodawcę cel jasno określa, iż celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb podmiotów będących członkami spółdzielni, a nie dowolnie wybranych. Działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe musi być kierowana w interesie członków spółdzielni. Potwierdzeniem tego stanowiska są przepisy wskazane w art. 1 ust. 2 w punktach 1, 2, 3 i 4 SpMieszkU, dotyczące przedmiotu działalności spółdzielni, które zawierają, że przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej odbywa się na rzecz członków spółdzielni.

Jak słusznie zauważyła K. Królikowska, cel działalności spółdzielni mieszkaniowej wyznacza nie tylko treść wspomnianego art. 1 ust. 1 SpMieszkU, ale również brzmienie innych przepisów SpMieszkU oraz PrSpółdz¹³¹. Bowiem w myśl art. 1 ust. 7 SpMieszkU w zakresie nieuregulowanym w SpMieszkU, w tym w zakresie celu i przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy zawarte w PrSpółdz. Głównym celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a także innych potrzeb swoich członków. Cel spółdzielni jest tak fundamentalny, że został ujęty w nazwie tego podtypu osoby prawnej („spółdzielnia mieszkaniowa”)¹³². Ponadto w sytuacji, gdy statut przewidywałby osiągnięcie innego celu niż ten określony w art. 1 ust. 1 SpMieszkU taka spółdzielnia, jeżeli została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, powinna być poddana procedurze likwidacji, ponieważ jej działalność jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa¹³³. Jak zauważa P. Zakrzewski, znaczenie celu spółdzielni określonego przez ustawę przejawia się zarówno w aspekcie pozytywnym, jak i negatywnym. Aspekt pozytywny oznacza, że spółdzielnia może dążyć wyłącznie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Aspekt negatywny zaś wskazuje na zakaz zaspokajania jakichkolwiek innych potrzeb poza wymienionymi¹³⁴.

¹³⁰ K. Pietrzykowski, *Komentarz...*, 2018, s. 53.

¹³¹ Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. serii K. Osajda red. tomu, B. Lackoroński, wyd. 6, Warszawa 2022, Legalis, art. 1, Nb 4.

¹³² K. Pietrzykowski, [w:] *Prawo spółdzielcze, SPP...*, s. 450.

¹³³ P. Zakrzewski, *Cel spółdzielni, KPP*, 2005, nr 1, s. 49.

¹³⁴ P. Zakrzewski, *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010, s. 34

Autor niniejszej pracy uważa, że cel podstawowy nie powinno być definiowany wąsko jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, którego wyrazem jest dostarczenie mieszkania, ale pod tym pojęciem powinno się rozumieć także dążenie do poprawy jakości życia oraz stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi społeczności lokalnej, w której funkcjonują członkowie. Spółdzielnia powinna stawiać sobie za zadanie zapewnienie bezpiecznego i godnego mieszkania dla swoich członków, promowanie uczestnictwa społecznego i aktywności lokalnej, a tym samym to powinno przejawiać się przez dbanie i budowanie więzi społecznych w obrębie mieszkańców. Celem spółdzielni mieszkaniowej nie jest maksymalizacja zysków spółdzielni, lecz przyniesienie korzyści jej członkom. Prowadzenie działalności gospodarczej przez spółdzielnię mieszkaniową w sposób ekonomiczny, tj. powinno być jako korzyścią wynikającą z członkostwa, poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych¹³⁵.

V. Działalność spółdzielni mieszkaniowej

Ustawą z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹³⁶ (SpMieszkU09) został wprowadzony do SpMieszkU przepis art. 1 ust. 1¹. Wskazany przepis wprowadził zakaz odnoszenia przez spółdzielnie korzyści majątkowych (powiększania majątku) kosztem swoich członków¹³⁷. Przepis zawiera regulację o charakterze ustrojowym¹³⁸. Tym samym, członkowie skupiają się w celu określenia wspólnych korzyści i realizowania wskazanych w ustawie celów. Wprowadzony nowelizacją ustęp konkretyzuje cel spółdzielni mieszkaniowej, a także nawiązuje do wskazanej w art. 3 PrSpółdz definicji własności spółdzielczej. Interesy spółdzielni muszą być zgodne z interesami członków. Spółdzielnia działa wyłącznie dla członków i oraz w ich interesie, dlatego też nie może mieć miejsca ochrona spółdzielni przed członkami spółdzielni. Przepis potwierdza pogląd, że właścicielami spółdzielni są ich członkowie. Jak zauważa D. Bierecki, ta regułą jest zgodna z trzecią zasadą rocdelską, która dotyczy ekonomicznego udziału

¹³⁵ D. Bierecki, Legal Status and Development Trends of Credit Unions in Polish Law and its Compliance with the WOCCU Standards and the International Cooperative Principles, [w:] International Association of Cooperative Law Journal, 2020/56, s.30 i nast.; Idem, Spółdzielnie..., s. 535.

¹³⁶ Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

¹³⁷ Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 lutego 2015 r., VI ACa 394/14, LEX nr 1661266.

¹³⁸ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art. 1 Nb 3.

członków¹³⁹. Sama spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Spółdzielnia prowadzi działalność wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb swoich członków, a nie dla realizacji własnych interesów¹⁴⁰. Realizuje ona co do zasady działalność tzw. bezwynikową, czyli nie ma charakteru zarobkowego. Jednakże należy zaznaczyć, że spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, zostało to uwydatnione art. 1 § 1 PrSpółdz, z tym wyjątkiem, że definicja autonomiczna prawa spółdzielczego, która nie powinna podlegać mechanicznemu przeniesieniu na wykładnię innych przepisów prawa cywilnego¹⁴¹. W art. 1 zostały wymienione rodzaje działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże, jak podkreśla P. Zakrzewski, zakaz odnoszenia przez spółdzielnię korzyści majątkowych (powiększania majątku) kosztem swoich członków powinien być odnoszony tylko do obszarów działalności, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członka i jego rodziny¹⁴². Oznacza to, że zakaz wynikający z art. 1 ust. 1¹ SpMieszkU nie odnosi się do działalności, która pośrednio pomaga realizować główny cel¹⁴³.

Zdolność prawna spółdzielni mieszkaniowej została ograniczona do czynności, które są określone w art. 1 ust. 2, 5 i 6 SpMieszkU¹⁴⁴. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1-6 SpMieszkU, do rodzajów działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy: po pierwsze, budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w nich lokali mieszkalnych (art. 1 ust. 2 pkt 1 SpMieszkU); po drugie, budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 SpMieszkU); po trzecie, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia własności tych domów na rzecz członków (art. 1 ust. 2 pkt 3 SpMieszkU); po czwarte, udzielanie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (art. 1 ust. 2 pkt 4 SpMieszkU); po piąte może prowadzić uboczną działalność komercyjną wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU poprzez budowanie lub nabywanie budynków w celu

¹³⁹ D. Bierecki, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, D. Bierecki, P. Pałka, Warszawa 2024, art. 3, Nb 2.

¹⁴⁰ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 37.

¹⁴¹ K. Królikowska, Członek spółdzielni mieszkaniowej jako konsument w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową [w:] Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe, red. A. Herbert, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski, Lublin 2017 s. 135.

¹⁴² P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 38 i nast.

¹⁴³ Ibidem, s. 230.

¹⁴⁴ Uchwała SN z dnia 6 czerwca 2014 r., III CZP 24/14, Legalis nr 897408.

wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. W dniu 7 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja SpMieszkU¹⁴⁵, która dodała punkt szósty do art. 1 ust. 2 SpMieszkU, zgodnie z którym przedmiotem działalności spółdzielni może być „wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).”

Z przytoczonego art. 1 ust. 2 SpMieszkU oraz bogatego orzecznictwa SN wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą¹⁴⁶, pomimo że w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców¹⁴⁷ (PrPrzed) ustawodawca wskazał, że prowadzenie działalności gospodarczej musi być działalnością zarobkową.

Jednakże, odmiennie od przyjętej praktyki, w kilku orzeczeniach SN orzekł, że działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniową nie jest działalnością gospodarczą¹⁴⁸. Spółdzielnia jest zobowiązana do prowadzenia działalności gospodarczej, co stanowi jej obligatoryjny rodzaj działalności¹⁴⁹. Koncepcja, w myśl której spółdzielnia mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą, została w doktrynie zakwestionowana¹⁵⁰. Funkcjonowanie dwóch nurtów przeciwstawnych pozostających w związku z kwalifikacją działalności spółdzielni mieszkaniowej pod kątem jej gospodarczego charakteru stało się przedmiotem wątpliwości SN. Ostatecznie SN w uchwale składu 7 sędziów orzekł, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnianie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat (art. 118 KC)¹⁵¹. W uchwale SN przytoczono, że nurt który rozróżnienia działalności spółdzielni mieszkaniowej na "zewnętrzną", podejmowaną wobec kontrahentów spółdzielni, i "wewnętrzną" - wobec członków, przy czym tylko działalność zewnętrzna jest zaliczana do działalności gospodarczej budzi wątpliwości i nie uwzględnia utrwalonego orzecznictwa, wywodzącego kwalifikację działalności spółdzielni mieszkaniowej objętej ustawowymi celami z charakteru tej działalności. Dodatkowo SN zwrócił uwagę, że

¹⁴⁵ Dz.U. z 2023 r. poz. 1681.

¹⁴⁶ Uchwała SN z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, Legalis nr 27381; Post. SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, Legalis nr 45674; Uchw. SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 Legalis nr 53525.

¹⁴⁷ T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 236.

¹⁴⁸ Wyrok SN z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06, Legalis nr 173860.

¹⁴⁹ M. Wrzosek-Romańczuk, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 36.

¹⁵⁰ J. Rajski, Zagadnienia umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami, PPH 2014, nr, 10, s. 4-7.

¹⁵¹ Uchwała SN (7) z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017 nr 11, poz. 121.

wyżej wymieniony nurt jest sprzeczny ze stanowiskiem judykatury, przyznającym członkowi spółdzielni w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową status konsumenta. W orzecznictwie działalność gospodarczą określa się przez wskazanie cech takich jak: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, działanie na własny rachunek, racjonalne gospodarowanie, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej. Ponadto SN w uchwale wskazał, że spółdzielnie mieszkaniowe są uznawane za przedsiębiorcę działającego *not for profit*, a więc bez motywu osiągnięcia zysku.

Pogląd prezentowany przez część orzecznictwa¹⁵², że spółdzielnia spełnia cechy działalności gospodarczej w rozumieniu SwobDziałGospU¹⁵³, a obecnie PrPrzed tylko wtedy, gdy spółdzielnia wchodzi w stosunki prawne z innymi podmiotami i w ich ramach dokonuje nabycia lub świadczenia usług, płatności lub wytwarza rzeczy, wydaje się nieprzekonujący. Natomiast spółdzielnia, która wykonuje działalność na rzecz swoich członków, nie prowadzi wobec nich działalności gospodarczej. Interpretacja, że działalność spółdzielni mieszkaniowej jest dwoista, doprowadziła do zastosowania dwóch różnych terminów przedawnienia roszczeń: ogólnego terminu przedawnienia, który do 9 lipca 2018 r.¹⁵⁴ wynosił 10 lat, a teraz wynosi 6 lat, oraz specjalnego terminu przedawnienia dla roszczeń wynikających z działalności gospodarczej, określonego na 3 lata przez art. 118 zd. 1 (KC).

Autor niniejszej pracy zajmuje stanowisko, z którego wynika jednoznaczna konieczność odrzucenia poglądu reprezentowanego przez część orzecznictwa, zgodnie z którym spółdzielniom mieszkaniowym należy odmówić charakteru działalności gospodarczej. Sąd Najwyższy m.in. w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r.,¹⁵⁵ odrzucił wspomniany pogląd, przyjmując, że działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowych, dostosowana do ich specyficznych zadań, nie jest prowadzona w celach zarobkowych. Jest jednak podporządkowana nadrzędnej zasadzie gospodarności i mieści się w definicji „działalności gospodarczej”, użytej przez ustawodawcę w ustawie z dnia 24 maja 1989 r.¹⁵⁶ dotyczącej spraw gospodarczych.

¹⁵² Wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2014 r. I CSK 310/13, OSNC-ZD 2015, nr 3, poz. 35.

¹⁵³ Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2168, 2290, 2486, z 2018 r. poz. 107, 398) – ustawa obecnie nie obowiązuje.

¹⁵⁴ Wejście w życie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104).

¹⁵⁵ Wyrok SN z dnia 7 grudnia 1990 r. II CR 462/90, OSP 1992, nr 3, poz. 69.

¹⁵⁶ Uchwała SN (7) z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, Legalis nr 27544.

Wedle art. 43¹ KC „Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33¹ § 1 prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.” Jednakże, jak stwierdziła K. Królikowska, z art. 1 § 1 PrSpółdz wcale nie wynika, że spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu art. 43¹, art. 118 KC, PrPrzed (wcześniej: SwobDziałGospU). Natomiast z przepisu tego wynika, że w ramach osobowości prawnej i struktury organizacyjnej członkowie spółdzielni działają, prowadząc wspólną działalność, która widziana oczami osoby z zewnątrz, ma charakter gospodarczy¹⁵⁷. W efekcie spółdzielnia mieszkaniowa ma status przedsiębiorcy, prowadzi we własnym imieniu działalność gospodarczą oraz musi być traktowana jak inni przedsiębiorcy. Elementem odróżniającym spółdzielnie mieszkaniową od deweloperów lub zarządców nieruchomości są zasady wewnętrznego rozdziału korzyści odnoszonej z prowadzonej działalności.

Zgodnie z przytoczonym wcześniej art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU, spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność polegającą na budowaniu budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu. Oznacza to, że spółdzielnia mieszkaniowa może być deweloperem. Natomiast sama ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁵⁸ (OchrNabU) oraz ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹⁵⁹, a także ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym¹⁶⁰ (OchrNabDFGU) nie określają swojego stosunku do SpMieszkU. W literaturze przedmiotu przyjmuję się, w myśl zasady *lex posteriori generalis non derogat legi priori speciali*, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera przepisy szczególne do przepisów ustaw tzw. deweloperskich. W doktrynie jeszcze na gruncie poprzednio obowiązującej tzw. ustawy deweloperskiej (OchrNabU), uznawało się, że znajduje ona bezpośrednie zastosowanie jedynie, gdy dotyczy to prowadzenia przez spółdzielnie przytoczonego art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU, czyli tzw. „klasycznej” formy działalności deweloperskiej, która nie jest regulowana w dalszych przepisach SpMieszkU¹⁶¹. Zakres prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniową działalności jest podobny jak w przypadku deweloperów lub zarządców

¹⁵⁷ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 1, pkt 15.

¹⁵⁸ Dz.U. 2011 r. Nr 232 poz. 1377.

¹⁵⁹ Dz.U. 2021 r. poz. 1177.

¹⁶⁰ Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. (Dz. U. z 2024 r. poz. 695).

¹⁶¹ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 471; A. Zbiegień-Turzańska, Stosowanie ustawy deweloperskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe, PS 2014, nr 1, s. 19 i nast.

nieruchomości z wyjątkiem, że w przypadku spółdzielni mamy zasadę wewnętrznego rozdziału korzyści z działalności. W ocenie Autora niniejszej pracy na gruncie nowej ustawy deweloperskiej (OchrNabDFGU) zdanie to jest nadal aktualne i nie straciło na znaczeniu. Tym samym, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie dotyczącym reguł ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz swoich członków należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do nowej ustawy deweloperskiej. Natomiast spółdzielnia mieszkaniowa może również prowadzi komercyjną działalność wobec osób trzecich (nie członków), budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU). Pod warunkiem, że statut spółdzielni przewiduje taką działalność (art. 1 ust. 4 SpMieszkU).

W kontekście diskutowanego zagadnienia istotne jest rozważenie, czy w świetle nowelizacji ZmSpMieszkU17, w sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność komercyjną w oparciu art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU, podmioty mające roszczenia o ustanowienie lub przeniesienie własności lokalu bez względu na rodzaj umowy, jaki jest podstawą tych roszczeń, nabywają członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej *ex lege*. Przyjęcie takiej koncepcji oznaczałoby, że wszystkie podmioty, które posiadają roszczenia względem spółdzielni, np. na podstawie ustawy deweloperskiej, nabyły członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej wraz z wejściem w życie nowelizacji ZmSpMieszkU17, czyli z dniem 9 września 2017 r. Zgodzić się należy ze zdaniem wyrażonym przez P. Zakrzewskiego, że przyjęcie takiego rozwiązania wydaje się błędne, skutek nabycia członkostwa *ex lege* nie dotyczy działalności komercyjnej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU¹⁶². Autor niniejszej pracy zgadza się, że należy odrzucić przytoczoną, szeroką interpretację, gdyż działalność komercyjna spółdzielni mieszkaniowych nie miałaby sensu, ponieważ skutek wynikający zarówno np. art. 18 ust. 1 SpMieszkU, byłby taki sam jak na podstawie art. 9 WłLokU, a więc nabycie członkostwa *ex lege* w spółdzielni mieszkaniowej¹⁶³.

Nadto, w ramach omawianego zagadnienia, należy podkreślić, że bezwypadkowy charakter działalności spółdzielni mieszkaniowej nie oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej. W myśl wyroku SN z dnia 8

¹⁶² P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 197.

¹⁶³ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 1, pkt 10.

listopada 2013 r.,¹⁶⁴ bezwynikowy charakter oznacza, że działalność spółdzielni mieszkaniowej nie jest obliczona na osiągnięcie zysku i w zakresie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, muszą być traktowane podobnie jak inni przedsiębiorcy.

Mimo iż z perspektywy bilansowej działalność może generować zarobek, nie implikuje to automatycznie osiągnięcia wyniku finansowego. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2011 r.¹⁶⁵ orzekł, że spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą tzw. bezwynikową, czyli nieobliczoną na zysk. W kontekście spółdzielni mieszkaniowej brak jest dystrybucji nadwyżki bilansowej między członków, co podkreśla brak dywidendy spółdzielczej.

Należy wyjaśnić, że w zakresie działalności wewnętrznej spółdzielni, określonej w art. 1 ust. 2 pkt 1-4 SpMieszkU, działalność ta w aspekcie bilansowym jest bezwynikowa, nie generuje kategorii zysku czy straty bilansowej. Natomiast, gdy spółdzielnia angażuje się w działalność komercyjną, taką jak wynajem lub sprzedaż mieszkań osobom trzecim na mocy art. 1 ust. 5 tejże ustawy, może dojść do wygenerowania zysku bilansowego. Zyski te, pomimo ich generowania, nie są rozdzielane przez dywidendy, lecz są zatrzymywane w spółdzielni.

Trudności w interpretacji mogą również powstać w przypadku oceny działalności ubocznej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe na mocy art. 1 ust. 5 i 6 SpMieszkU. Spółdzielnia ma prawo zarządzać nieruchomościami, które nie należą do niej ani do jej członków, pod warunkiem, że została zawarta odpowiednia umowa z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości (art. 1 ust. 5 SpMieszkU). Ponadto, spółdzielnia może również angażować się w inną działalność gospodarczą, pod warunkiem, że jest to zgodne z odrębnymi przepisami oraz statutem spółdzielni i zgodne z realizacją celu (art. 1 ust. 6 SpMieszkU). Zwrócić należy uwagę, że taką działalność spółdzielni należy kwalifikować jako działalność uboczną spółdzielni mieszkaniowej, do której nie ma zastosowania art. 1 ust. 1¹ SpMieszkU. Oznacza to, że w tej strefie działalności dopuszczalne jest osiąganie wysokich przychodów¹⁶⁶.

W ramach działań prowadzonych przez Unię Europejską oraz w celu zapewnienia korzyści środowiskowych, gospodarczych i społecznych członkom spółdzielni, do przedmiotu działalności spółdzielni dodano możliwość prowadzenia

¹⁶⁴ Wyrok SN z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 34/13, OSNC 2014, nr 9, poz. 90.

¹⁶⁵ Uchwała SN z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 125/10, Legalis nr 282956.

¹⁶⁶ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 230.

działalności jako obywatelska społeczność energetyczna. Zgodnie z przepisem art. 3 pkt 13f PrEnerg, obywatelska społeczność energetyczna jest podmiotem posiadającym zdolność prawną, opartym na zasadach dobrowolnego i otwartego uczestnictwa, w którym członkowie mają uprawnienia do podejmowania decyzji i sprawowania kontroli. Wprowadzenie obywatelskiej społeczności energetycznej ma na celu zapewnienie członkom spółdzielni tańszej energii elektrycznej w porównaniu z tradycyjnymi przedsiębiorstwami energetycznymi. W związku z tym działalność prowadzona w ramach niniejszej koncepcji jako działalność uboczna spółdzielni może generować zyski i reguła wynikająca z art. 1 ust. 1¹ SpMieszkU nie będzie mieć zastosowania.

Ponadto, zgodzić się należy z postulatem *de lege ferenda*, wystosowanym przez P. Zakrzewskiego. Aby rozwiązać wszelkie wątpliwości, ustawodawca powinien wprowadzić *de lege ferenda* przepis uznający spółdzielnię mieszkaniową za przedsiębiorcę¹⁶⁷.

a) Gospodarczy charakter działalności spółdzielni mieszkaniowej w sferze członkowskiej i nieczłonkowskiej

Prowadząc rozważania o naturze członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, istotne jest przedstawienie gospodarczego charakteru działalności spółdzielni mieszkaniowej zarówno w sferze członkowskiej, jak i nieczłonkowskiej. W piśmiennictwie zwraca się uwagę na specyficzne relacje spółdzielcze, które charakteryzują się m.in. tym, że członek spółdzielni znajduje się w podwójnej pozycji (z jednej strony związany ze spółdzielnią więzią członkowską, a z drugiej pozostaje jednocześnie stroną spółdzielczych stosunków lokatorskich)¹⁶⁸.

W orzecznictwie słusznie wskazuje się, że pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami istnieje jednak szczególny związek prawny, którego nie można porównać do typowej sytuacji między przedsiębiorcą a innymi uczestnikami gospodarczego obrotu związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej przez tego przedsiębiorcę¹⁶⁹.

Część orzecznictwa przedstawia możliwość „podziału” spółdzielni mieszkaniowych na co najmniej dwie główne sfery działalności: działalność gospodarczą

¹⁶⁷ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 230.

¹⁶⁸ P. Zakrzewski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, Warszawa 2020, s. 475.

¹⁶⁹ Postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1003/14, Legalis nr 1763939.

w sferze członkowskiej i nieczłonkowskiej. Pierwsza sfera powinna obejmować relacje prawne z członkami w ramach których działalność spółdzielni skierowana jest przede wszystkim na zaspokajanie potrzeb członków i nie posiada wyraźnego charakteru gospodarczego (członkowie są odbiorcami korzyści, a nie uczestnikami działalności gospodarczej spółdzielni)¹⁷⁰. W myśl doktryny druga sfera działalności spółdzielni to tzw. sfera zwana działalnością zewnętrzną, która dotyczy działalności skierowanej już na zewnątrz, czyli na inne podmioty (przedsiębiorców) lub na zarządzanie cudzymi aktywami majątkowymi, co może mieć cechy działalności gospodarczej w rozumieniu artykułu 118 KC¹⁷¹. Liczne orzecznictwo, w tym wyroki SN, teoretycznie powinno potwierdzać przyjętą tezę¹⁷².

Zdaniem autora niniejszej dysertacji relacja członków ze spółdzielnią mieszkaniową jest niezwykle szczególna, ponieważ członkowie nie tylko ustalają cele i zadania spółdzielni, przekazują jej aktywa oraz zarządzają jej działalnością przez organy. Członkowie są także, a w zasadzie przede wszystkim, jej głównymi lub wyłącznymi klientami (kontrahentami) oraz obligatoryjnymi pracownikami. Wynika to z charakteru gospodarczego samej korporacji. Spółdzielnia, jako przedsiębiorstwo oparte na wzajemnej pomocy (samopomocowe), ma prowadzić działalność gospodarczą w interesie swoich członków, czy to bezpośrednio na ich rzecz, czy też na rzecz osób trzecich (przez zawieranie umów dotyczących przedmiotu działalności spółdzielni), zawsze w kontekście ochrony interesów jej członków. Spółdzielnie muszą działać w interesie swoich członków. Można nawet stwierdzić, że spółdzielnie jako osoby typu korporacyjnego pełnią rolę służebną w stosunku do członków.

Spółdzielnia jest zobowiązana do administrowania nieruchomościami, które są jej własnością lub nabytymi przez jej członków oraz może prowadzić inne działalności gospodarcze, zgodnie z przepisami prawnymi i statutem. Zarządzanie nieruchomościami,

¹⁷⁰ To nie jest kryterium podziału ze względu na korporacyjny charakter stosunku prawnego. Natomiast podział odnosi się do gospodarczego charakteru działalności spółdzielni mieszkaniowej w sferze członkowskiej i nieczłonkowskiej.

¹⁷¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360).

¹⁷² Por. Wyrok SN z dnia 10 stycznia 2014 r., I CSK 179/13, LEX nr 1523424; Wyr. SN z dnia 23 lutego 2005 r., III CK 291/04, Legalis nr 92655; Wyr. SN z dnia 28 lipca 2005 r., V CK 55/05, Legalis nr 94583; Wyr. SN z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06, Legalis nr 173860, Wyr. SN z dnia 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10, Legalis nr 370378; Postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2015 r. I CSK 1003/14, Legalis nr 1763939. Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 1998 r., III CZP 7/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 188, Post. SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, Legalis nr 45674.

które stanowią własność spółdzielni, jest obowiązkową działalnością gospodarczą dla tego rodzaju spółdzielni¹⁷³.

Autor niniejszej pracy uważa, że należy zastanowić się nad „wewnętrznym” charakterem działalności spółdzielni mieszkaniowej. Czy istotnie jest on realizowany w ramach stosunków członkowskich? Czy opiera się na aspektach gospodarczych, biorąc pod uwagę, że członkowie są beneficjentami, a nie tylko uczestnikami takiej działalności?

Mając na uwadze orzecznictwie SN wykształciło się nowe stanowisko, zgodnie z którym roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat (art. 118 KC)¹⁷⁴. Stanowisko to przyjmuje trzyletni okres przedawnienia (a nie 10 lat w poprzednich wyrokach – obecnie 6 lat) argumentując, że działalność spółdzielni mieszkaniowych, oprócz działań społecznych i edukacyjno-kulturalnych, powinna być traktowana jako działalność gospodarcza. Niezależnie od tego, czy roszczenie dotyczy członka spółdzielni czy osoby spoza niej, należy zauważyć konieczność rozróżnienia pomiędzy relacjami członkowskimi a relacjami kontraktowymi¹⁷⁵. Ponadto to stanowisko różni się od poprzednich wyroków, gdyż nadaje członkowi spółdzielni statusu konsumenta w kontekście relacji z samą spółdzielnią. W piśmiennictwie od dłuższego czasu zwraca się uwagę na pozycję członka spółdzielni jako konsumenta, a spółdzielni mieszkaniowej jako przedsiębiorstwa, również w złożonych stosunkach lokatorskich¹⁷⁶.

Stwierdzić należy, że wskazana przez SN kwalifikacja członka jako konsumenta może dotyczyć stosunków prawnych w sprawie budowy i korzystania z mieszkania. Natomiast nie dotyczy stosunków wewnętrznych i stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

¹⁷³ Uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 Legalis nr 53525.

¹⁷⁴ Por. Uchwała SN (7) z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017 nr 11, poz. 121.

¹⁷⁵ Por. Uchwała SN (7) z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017 nr 11, poz. 121; Uchw. SN z dnia 29 lutego 2000 r., III CZP 26/99, Legalis nr 46056; a także Wyrok SN z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 74; oraz Wyr. SN z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, LEX nr 1254613.

¹⁷⁶ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 5; K. Królikowska, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, Warszawa 2020, s. 469.

VI. Spółdzielnia jako korporacja

Spółdzielnia zgodnie z art. 11 PrSpółdz nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia jest jednym z rodzajów osoby prawnej prawa cywilnego. Osobowość prawna w spółdzielniach przyjmuje szczególny typ osobowości prawnej, tzw. osobowość prawną typu korporacyjnego. Osobowość prawna spółdzielni jest cechą normatywną. Z definicji spółdzielni zawartej w art. 1 PrSpółdz wynika, że spółdzielnia stanowi grupę osób, która przez zorganizowane współdziałanie dąży do osiągnięcia wspólnego celu. Spółdzielnia jest zrzeszeniem osób, a więc istotnym aspektem jej funkcjonowania jest element ludzki. Zrzeszenie polega na współdziałaniu członków spółdzielni. Zrzeszenie to powinno mieć charakter dobrowolny oraz zmienny skład osobowy. Zrzeszenie nieograniczonej liczby osób oznacza korporacyjny charakter spółdzielni. Zasadniczym celem korporacji jest zbiorowość związana osobą prawną przez członkostwo, realizującą wspólny cel¹⁷⁷. Ze względu na korporacyjny charakter spółdzielni można je porównać do spółek kapitałowych oraz stowarzyszeń, z którymi dzielą wspólne kategorie i instytucje prawa korporacyjnego¹⁷⁸. Dotyczy to powstania i ustania organizacji, sposobów nawiązania i ustania członkostwa w nich oraz regulacje praw i obowiązków członków¹⁷⁹. Podobieństwo wykazuje struktura korporacji, tj. organ zrzeszający wszystkich członków organizacji lub ich przedstawicieli, organ zarządzający oraz organ nadzorczy (kontrolujący)¹⁸⁰.

Spółdzielnie działają w różnych systemach społeczno-gospodarczych. Spółdzielnia przez polskiego ustawodawcę została zakwalifikowana jako odrębny typ osoby prawnej, niebędący ani spółką handlową, ani stowarzyszeniem. Cechy, które wykazuje konstrukcja prawna spółdzielni, wynikają ze wspólnego rodowodu spółdzielni i spółek handlowych. Pierwsza Polska ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach¹⁸¹ potwierdzała w art. 1 odrębność spółdzielni od spółek handlowych i stowarzyszeń, w myśl którego spółdzielnia jest zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia musi składać

¹⁷⁷ S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976, s. 35.

¹⁷⁸ Por. Rozdział VIII. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU.

¹⁷⁹ P. Zakrzewski, *Prawo spółdzielcze w systemie prawa po wejściu w życie Kodeksu spółek handlowych*, PS 2004, nr 3, s.117.

¹⁸⁰ K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 1.

¹⁸¹ Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. 1920, nr 111, poz. 733 ze zm.).

się z członków, którzy przez udział w spółdzielni tworzą jej substrat osobowy. Wnoszony przez członków kapitał w postaci nakładu pracy, zobowiązań wniesienia udziałów, wkładów rzeczowych, a także środki wniesione do spółdzielni z tego tytułu oraz nabyte kapitały osób trzecich zgodnie ze wspólnym celem zrzeszających się osób stanowią substrat majątkowy spółdzielni¹⁸². Kooperatywa stworzona przez członków, czyli zrzeszenie członków, jest w doktrynie uważana za podstawę idei spółdzielni. Jednakże zrzeszanie osób powstaje w celu osiągnięcia konkretnego zamierzenia. Wnoszenie kapitału przez członków powoduje również zrzeszenie się kapitału. Kapitał (udziały, nakłady, opłaty i inne składki) wpłacany przez członków tworzy majątek osoby prawnej. Wspólne działanie członków pozwala na decydowanie o działalności spółdzielni.

Spółdzielnia niewątpliwie jest osobą prawną typu zrzeszeniowego. Każda osoba prawna typu zrzeszeniowego posiada zarówno istotne cechy korporacyjne i zakładowe. Natężenie tych cech będzie świadczyć o typowym osobowym lub kapitałowym charakterze spółdzielni. Trudności definiowania spółdzielni wynikają z faktu, że spółdzielnia łączy w swojej istocie zadania gospodarcze, jak i zrzeszenie ludzi. Członkostwo w spółdzielni ma charakter osobowy, co jest w opozycji do członkostwa w spółkach kapitałowych. Osobowy charakter spółdzielni wynika z osobowego charakteru spółdzielni korporacyjnej jako osoby prawnej. Charakter niemajątkowy spółdzielni wynika w głównej mierze ze sposobu nabycia członkostwa i specyficznego ukształtowania możliwości obrotu wniesionym do spółdzielni kapitałem lub wkładem pracy. Niemajątkowy charakter spółdzielni nie budzi ani w literaturze, ani w orzecznictwie wątpliwości, podkreśla to postanowienie SN z dnia 5 lutego 2009 r.¹⁸³ w myśl którego członkostwo w spółdzielni jest prawem niemajątkowym o charakterze osobistym.

Czynnik niemajątkowy stanowi podstawę stosunku prawnego łączącego członka ze spółdzielnią. Przeciwnie niż jest to w spółkach handlowych, w których stosunek członkostwa ma charakter majątkowy i z którego wynikają prawa i obowiązki majątkowe i niemajątkowe.

¹⁸² K. Królikowska, [w:] Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe, Komentarz, t. VI A, red. K. Osajda, Warszawa 2018, s. 5.

¹⁸³ Postanowienie SN z dnia 5 lutego 2009 r., I CZ 111/08, Legalis nr 238945.

VII. Swoboda zawierania umów

a) Zasada otwartych drzwi w spółdzielni

Wydaje się, że intuicyjne rozumienie zasady „otwartych drzwi” jest zbyt szerokie i kojarzy się z sytuacją, w której każdy może zostać przyjęty w poczet członków. Zasada ta należy do jednych z podstawowych zasad rocdelskich i ma swoją genezę jeszcze w XIX wieku, gdy tkacze z Rochdale w Anglii utworzyli pierwszą na świecie spółdzielnię¹⁸⁴.

Następnie analizowana zasada została uznana w 1937 r. przez Międzynarodowy Kongres Spółdzielczy w Paryżu jako jedna z głównych zasad prawa spółdzielczego. Obecnie zasada ta wynika z Międzynarodowego Związku Spółdzielczego oraz z art. 1 § 1 PrSpółdz. Jak twierdzi K. Pietrzykowski, obecnie przytoczoną zasadę powinno interpretować się tak, że spółdzielnia nie powinna nakładać sztucznych i dyskryminujących ograniczeń na osoby chcące do niej przystąpić, jeśli spełniają one wymagania określone w ustawie lub statucie¹⁸⁵.

Z ustawowej definicji wynika, że spółdzielnia nie może ograniczyć liczby członków ani w statucie spółdzielni, ani także przez podjęcie uchwały przez jej organy. Stwierdzenie, że liczba członków nie może być zamknięta, stanowi podstawę do sformułowania zasady otwartych drzwi, bądź zasady dostępności. Jednakże należy mieć na uwadze, że owa zasada nie jest podstawą do nakładania obowiązku przyjmowania do spółdzielni każdej osoby, która wyraziła wolę przystąpienia do spółdzielni. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego,¹⁸⁶ zasada tzw. „otwartych drzwi” stanowi ideowe założenie ruchu spółdzielczego, a nie regułę normatywną. Uwypukla różnicę między spółdzielnią jako celowym zrzeszeniem osób, a spółką handlową, jako zespołem kapitałów lub innych mających wartość majątkową zasobów członków. Trafnie wskazano w przywołanej uchwale SN, że nie istnieją podstawy normatywne pozwalające tak dosłownie rozumieć ideę "otwartych drzwi", ażeby wykluczać możliwość wprowadzania statutowych uwarunkowań bądź nabywania członkostwa, bądź zachowania go mimo zmienionych

¹⁸⁴Zasady spółdzielcze zostały opracowane jeszcze w XIX wieku, gdy tkacze z Rochdale w Anglii utworzyli pierwszą na świecie spółdzielnię, znaną jako Spółdzielnia Sprawiedliwych Pionierów. Program tej spółdzielni został opisany w sześciu punktach, zwanych zasadami rocdelskimi, które są uważane za podstawę aktualnych zasad spółdzielczych przyjętych przez międzynarodowy ruch spółdzielczy.

¹⁸⁵ K. Pietrzykowski *Komentarz...*, 2018, art. 15, Nb 11.

¹⁸⁶ Uchwała SN z dnia 18 września 1998 r., III CZP 31/98, OSNC 1999, nr 3, poz. 45.

okoliczności. Wynika to bezpośrednio z art. 15 § 2 PrSpółdz, według którego istnieje możliwość wprowadzenia do statutu „wymagań”, które musi spełnić osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnej, aby być członkiem spółdzielni. Co więcej w przypadku spółdzielni mieszkaniowej ze względu na prawno-rzeczową sytuację spółdzielni mieszkaniowej, zasada „otwartych drzwi” z natury rzeczy nabywa ograniczenia. Spółdzielnia mieszkaniowa najczęściej ma ograniczone zasoby lokali.

Zasada „otwartych drzwi” nie powinna być dosłownie rozumiana, gdyż ze względu na cel spółdzielni, którego realizacja zależy zawsze od określonych okoliczności faktycznych, może powodować brak możliwości przyjęcia na członków osób spełniających wymagania zawarte w statucie, w przypadku, gdy spółdzielnia nie jest w stanie zapewnić im osiągnięcia zakładanego celu. Wymagania pozwalające uzyskać członkostwo, wskazane w statucie spółdzielni, muszą być zgodne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. W uchwale z dnia 18 września 1998 r.¹⁸⁷ SN podzielił ten pogląd i wskazał, że jedynym zastrzeżeniem, jakie może wprowadzić względem osób fizycznych – nabywców praw spółdzielczych do lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych jest to, że nie może to być wymaganie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Według uchwały SN z dnia 7 czerwca 2000 r.,¹⁸⁸ korporacja z woli ustawodawcy zachowała znaczną swobodę w kształtowaniu swego składu członkowskiego. Z zasady „otwartych drzwi” nie wynika dla zainteresowanej osoby roszczenie o przyjęcie do spółdzielni ani też obowiązek spółdzielni przyjęcia każdej zgłaszającej się osoby. Możliwość przyjmowania nowych członków może być uzależniona nie tylko od posiadania przez osoby ubiegające się o członkostwo określonych kwalifikacji, lecz także ze względu na prowadzoną - w warunkach konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej - działalność gospodarczą. Statut spółdzielni może ograniczyć członkostwo do osób odpowiadających stawianym w statucie wymaganiom. Jednakże z celu istnienia spółdzielni mieszkaniowej wynika możliwość stwarzania ułatwień w uzyskaniu członkostwa z uwagi na translatywne nabycie prawa do lokalu. Jeszcze, gdy obowiązywała zasada związania członkostwa z prawem do lokalu, literatura przedmiotu zwracała uwagę, że w przypadku członkostwa osób fizycznych w spółdzielniach mieszkaniowych mamy do czynienia z inną funkcją członkostwa niż w spółdzielniach produkcyjnych¹⁸⁹. W związku z tym, że spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi

¹⁸⁷ Ibidem.

¹⁸⁸ Uchwała SN z dnia 7 czerwca 2000 r., III CZP 21/00, OSP 2001, nr 2, poz. 24.

¹⁸⁹ Z. Nowakowski, Niektóre zagadnienia cywilnoprawne..., s. 23.

działalności gospodarczej przy pomocy swoich członków, kwalifikacje, doświadczenie lub predyspozycje członka nie powinny decydować o możliwości przyjęcia go do spółdzielni mieszkaniowej¹⁹⁰.

W doktrynie przedmiotu przyjmuje się, że wymagania mogą mieć charakter społeczny, zawodowy czy ekonomiczny, które mają uzasadniony cel i przedmiot działalności gospodarczej danego typu¹⁹¹. Jednakże warunki stwarzane dla przyjmowanych członków nie powinny być sztucznymi ograniczeniami, mającymi tylko na celu eliminację członków. Zasada otwartych drzwi jest ograniczona z wynikającą z art. 1 § 1 PrSpółdz zasada samorządności spółdzielni i dobrowolności w nawiązywaniu stosunków członkowskich. Zasada samorządności spółdzielni oznacza, że tylko jej organy mają legitymację do decydowania o trwaniu stosunku członkostwa w spółdzielni¹⁹². Jednakże w żadnym wypadku spółdzielnia nie ma obowiązku wykluczenia lub wykreślenia swojego członka. Żaden w związku z tym przepis prawa nie nakłada na spółdzielnię takiego obowiązku¹⁹³. Ograniczenie zasady otwartych drzwi przez zasadę samorządności i dobrowolności sprawia, że w zasadzie każdy ma prawo ubiegania się o członkostwo w spółdzielni, jednak spółdzielnia może odmówić przyjęcia osoby do grona członków. Podjęcie takiej decyzji uznawane jest w piśmiennictwie jako arbitralna, dlatego że ustawa nie przewiduje generalnego roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, które mogłoby być realizowane na drodze sądowej w przypadku odmowy. Dodatkowo SN w wyroku z dnia 29 kwietnia 2003 r., wskazuje, że zasada ta doznaje wyjątków dopiero wówczas, gdy wyraźnie przepis szczególny przewiduje takie roszczenie albo gdy wynika ono z postanowienia statutu lub umowy zawartej przez spółdzielnię¹⁹⁴.

Konstytucja RP z 2 kwietnia 1997 r. jest podstawowym aktem prawnym, odnoszącym się do wolności zrzeszania się. Ogólne regulacje dotyczące wolności zrzeszania się, zawarte w art. 12 i 58 Konstytucji, odnoszą się do spółdzielni mieszkaniowej. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 2001 r.¹⁹⁵ stwierdził, że w zakresie stosunków prawnych między spółdzielnią a jej członkami, to przystąpienie

¹⁹⁰ Przepisy z tego zakresu obecnie nie mają zastosowania do spółdzielni mieszkaniowej, jednakże wskazane jest wyjaśnienia w celu zrozumienia tematu rozprawy.

¹⁹¹ M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 49.

¹⁹² Postanowienie SN z dnia 6 grudnia 1963 r., I CR 997/62, Legalis nr 104593.

¹⁹³ K. Pietrzykowski, Glosa do uchwały SN z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91, Dostępne na: <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/orzeczenia-sadow/iii-czp-43-91-uchwala-sadu-najwyzszego-520097374> [dostęp: 5.05.2023].

¹⁹⁴ Wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2003 r., V CKN 161/01, LEX nr 1130951.

¹⁹⁵ Wyrok TK z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.

i przynależność do spółdzielni oraz wystąpienie z niej stanowić powinno wyraz przysługującej każdemu człowiekowi wolności zrzeszania się zgodnie z art. 58 Konstytucji RP. Spółdzielnie mieszkaniowe ze względu na swoje fizyczne i prawne warunki w których funkcjonują, z istoty rzeczy wprowadzają do funkcjonowania ograniczenia w postaci (np. konieczności wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz z przystąpieniem do spółdzielni), jednak powinny one mieć jak najmniejszą skalę przekonywujące racjonalne uzasadnienie.

Prawo spółdzielcze w art. 15 nakazuje w statucie spółdzielni określić minimalną liczbę członków. Celem przepisu nie jest zagwarantowanie otwartości spółdzielni, a zagwarantowanie zdolności zabezpieczenia finansowego i gospodarczego spółdzielni. Kapitał, pozwala funkcjonować spółdzielni, dla których często wymagana jest większa liczba członków zobowiązanych do świadczeń na wspólny fundusz udziałowy oraz członków korzystających z usług powstałego przedsiębiorstwa spółdzielczego. Prawo spółdzielcze, nie reguluje kwestii maksymalnej liczby członków, co zgodnie z logiką nie miałyby sensu ze względu na naturalna dla spółdzielni zmienność składu członkowskiego. Doktryna stoi na stanowisku, że statut nie może określić górnej granicy członków, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadą otwartych drzwi¹⁹⁶.

W kontekście rozważań nad zasadą otwartych drzwi, warto zastanowić się, czy po wejściu w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r. dotyczącej SpMieszkU, która zasadniczo związała członkostwo z prawami do lokalu, zasada otwartych drzwi nadal ma zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych? Udzielenie negatywnej odpowiedzi na zadane pytanie byłoby w mojej ocenie niepoprawne.

Niniejsze zagadnienie należy przeanalizować, biorąc pod uwagę zmiany jakie wniosła w/w nowela. Podstawowym celem, który wynika z art. 1 ust. 1 SpMieszkU, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin. Zasada otwartych drzwi, zgodnie z którą członkostwo jest dostępne dla każdej osoby, która spełnia określone kryteria przynależności do spółdzielni mieszkaniowej, implikuje niezaprzeczalny związek z posiadaniem praw do lokali. Ten związek jest bezpośrednio powiązany z wyznaczonym powyżej podstawowym celem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej. Równocześnie jest to zgodne z przyznaniem pewnych grupom członków roszczeń o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowych w przypadku spełnienia określonych warunków, do tej grupy m.in. należą osoby, które posiadają prawo

¹⁹⁶ M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 49.

odrębnej własności lokalu, przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 3¹ zd. 2 SpMieszkU w zw. art. 23 ust. 2 SpMieszkU).

b) Dobrowolność zrzeszania się w spółdzielni mieszkaniowej

Zasada dobrowolnego członkostwa w spółdzielni jest pierwszą zasadą rozdelską, podstawową zasadą oddającą naturę spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych. D. Bierecki słusznie zaznacza, że stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z mocy samej ustawy (*ex lege*), w konsekwencji zawarcia umowy skutkującej nabyciem prawa do lokalu. Powstanie stosunku członkostwa stanowi *naturalia negotii* umowy prowadzącej do nabycia prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (art. 56 KC)¹⁹⁷.

Podobieństwo spółdzielni do spółki handlowej powoduje, że w doktrynie przedmiotu można spotkać się ze stwierdzeniem, że spółdzielnia (ogólnego typu) jest szczególną osobową postacią spółki handlowej, która czerpie ogólną możliwość gromadzenia kapitału, a od stowarzyszeń czerpie brak podstawowego nakierowania na osiągnięcie zysku¹⁹⁸. Na wstępie należałoby zaznaczyć, że wskazana teza nie ma aktualnie bezpośredniego związku z konstrukcją spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże w ocenie Autora niniejszej pracy należy wskazać, te różnice, które świadczą o specyfice spółdzielni mieszkaniowych.

Wedle wcześniej przytoczonej definicji zawartej w prawie spółdzielczym, spółdzielnia jest zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą (art. 1 PrSpółdz).

Z funkcjonowaniem spółdzielni wiąże się zasada dobrowolności zrzeszenia się w spółdzielni. Na podstawie pierwotnego brzmienia art. 1 PrSpółdz z 1982 r., Spółdzielnia była dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie przyjętych członków. Niedopuszczalny jest przymus jakiegokolwiek postaci zarówno w zakresie zakładania, jak i przynależności do danej spółdzielni. Konsekwencją zasady

¹⁹⁷ D. Bierecki, *Zasada swobody umów...*, s.75; Idem [w:] *Prawo Spółdzielcze...*, art.1, Nb 10.

¹⁹⁸ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, PWN, Warszawa 1989, s. 33.

dobrowolności jest zasada zmiennego składu osobowego¹⁹⁹. Wystąpienie ze spółdzielni może nastąpić w każdy możliwy sposób. Dobrowolność dotyczy przymusu prawnego, nie zaś ekonomicznego. Zmienność składu osobowego spółdzielni przez powstanie bądź wygasanie członkostwa w czasie istnienia spółdzielni pozostaje bez wpływu na tożsamość ustawową i działalność spółdzielni²⁰⁰.

Przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r., wobec nieograniczonej liczby członków kapitał spółdzielni był zmienny²⁰¹. Nieograniczona liczba członków oraz zmienność składu osobowego spółdzielni wpływała na zmienność funduszu udziałowego w spółdzielni. Zmienność przed nowelą dotyczyła kapitału własnego spółdzielni, gdyż zmienność majątku spółdzielni co do zasady pozostawała bez zmian. Spółdzielnia mieszkaniowa ówczesnie posiadała zmienny fundusz udziałowy, inaczej niż miało to miejsce w spółkach kapitałowych, gdzie kapitał był stały zgodnie z zasadą nienaruszalności kapitału. Skład osobowy spółdzielni w okresie likwidacji oraz postępowania upadłościowego nie ulega zmianie.

Powstaje zatem pytanie, czy zasada dobrowolności po wejściu w życie noweli w dalszym ciągu odnosi się również do spółdzielni mieszkaniowych?

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r., wprowadzając nową formułę stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, podzieliła doktrynę w kwestii dalszego obowiązywania zasady dobrowolności. Według P. Hoffmana wprowadzone zmiany pozbawiły spółdzielnie mieszkaniowe podstawowej cechy zawartej w art. 1 § 1 PrSpółdz, dobrowolności zrzeszania się członków²⁰². Autor poddaje wątpliwości czy spółdzielnie mieszkaniowe są spółdzielniami w rozumieniu PrSpółdz. Jednakże zwracając uwagę, że w szczególności ze względu na art. 1 ust. 7

¹⁹⁹ Do nowelizacji z 20 lipca 2017 r., o zasadzie dobrowolności świadczyła również zasada zmiennego funduszu udziałowego, na podstawie których członkowie mają wolny dostęp do spółdzielni. Od wskazanej nowelizacji nie ma już wnoszenia udziałów; Por. K. Kwapisz-Krygel, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2014, art. 1; A. Stefaniak, *Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Komentarz*, Warszawa 2018, s. 16 i nast.

²⁰⁰ A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 17.

²⁰¹ Zob. Por. K. Królikowska, [w:] *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2024 r., Legalis art. 1 pkt 8; J. Dzierżanowski, *Ustawa o spółdzielniach. Tekst-Orzecznictwo SN – objaśnienia z uwzględnieniem spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych*, Warszawa 1938 r., s. 11.

²⁰² P. Hoffman, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji*, red. P. Hoffman, M. Tabor-Gruszfeld, Warszawa 2018, Legalis, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4; podobnie P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 226.

SpMieszkU uznać należy, że z woli ustawodawcy spółdzielnia mieszkaniowa musi być jednak jak spółdzielnia traktowana²⁰³.

Odmienne stanowisko, w tej materii które jest spójne z Autorem niniejszej pracy zostało zaprezentowane przez K. Pietrzykowskiego, zgodnie z którym wprowadzenie nowej formuły stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, która jest odwróceniem starej formuły związania prawa do lokalu z członkostwem w żadnym przypadku nie stoi z sprzeczności z zasadą dobrowolności zrzeszania się²⁰⁴. Twierdzenie, że aktualnie członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej zatraciło dobrowolność zrzeszania, wydaje się twierdzeniem błędnym. Nowa formuła związania członkostwa z prawami do lokali, gdzie osoby wymienione w art. 3 ust. 1-3 SpMieszkU nabywają członkostwo *ex lege*, wcale nie oznacza o braku dobrowolności zrzeszania się w spółdzielni mieszkaniowej²⁰⁵, gdyż przecież nikt nie jest zmuszany do przystąpienia do spółdzielni. Ponadto odnosząc wyrok SN z dnia 17 marca 1986 r.,²⁰⁶ do obecnie obowiązującego stanu prawnego należy podkreślić, że o przynależności do określonej spółdzielni strony decydują przy zawieraniu już umowy o budowę lokalu, a także również nabywcy roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabywcy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 SpMieszkU oraz nabywcy ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu.

Zdanie to potwierdza również D. Bierecki, który wskazuje, że konstytutywna dla spółdzielni cecha dobrowolności członkostwa dotyczy również spółdzielni mieszkaniowych (art. 1 § 1 PrSpółdz w zw. z art. 1 ust. 7 SpMieszkU). Cecha dobrowolności członkostwa wyraża się w m.in. swobodzie zawarcia umowy o założenie spółdzielni mieszkaniowej (art. 6 § 1 PrSpółdz w zw. z art. 1 ust. 7 SpMieszkU), umowy o połączenie spółdzielni mieszkaniowych (art. 96 PrSpółdz w zw. z art. 1 ust.

²⁰³ P. Hoffman, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe..., art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4.

²⁰⁴ K. Pietrzykowski, Komentarz..., art. 15, Nb 3.

²⁰⁵ Por. M. Wrzołek - 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. 7-8, s. 131.

²⁰⁶ W myśl wyroku SN z dnia 17 marca 1986 r., I CR 485/85, Legalis nr 25211, dopuszczalne jest zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przystąpieniu do spółdzielni w charakterze członka (art. 64 KC) jeżeli obowiązek taki wynika z zawartej przez strony umowy zamiany spółdzielczych lokali mieszkalnych. Nie narusza to w niczym zasady dobrowolności należenia do spółdzielni (art. 1 prawa spółdzielczego), gdyż o przynależności do określonej spółdzielni strony zdecydowały przy zawieraniu umowy zamiany lokali spółdzielczych.

7 SpMieszkU), a także umowy o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej (art. 16 § 1 w zw. z art. 17 § 1 PrSpółdz w zw. z art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU)²⁰⁷.

Jak słusznie zauważa K. Królikowska, bezpośrednie powiązanie członkostwa z możliwością zaspokojenia interesu osób w ramach głównego celu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej (zrzeszenia) jest zgodne z wolnością zrzeszania się w związku o dobrowolnej przynależności, który jest tworzony w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń za pomocą wspólnie wybranych środków (art. 58 ust. 1 Konstytucji RP)²⁰⁸. Należy zaznaczyć, że ustawowym, podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowej jest dostarczanie członkom lokali (i domów) na określonych zasadach finansowania, zatem kandydat na członka powinien wykazywać się wskazanym celem. Stosunek ten nabiera charakteru stosunku celowego. Dobrowolność zrzeszenia się w spółdzielni mieszkaniowej ujawnia się w skutkach umowy prowadzącej do nabycia określonego prawa do lokalu²⁰⁹.

W ocenie Autora niniejszej dysertacji, nie można się zgodzić z proponowanym przez część doktryny zdaniem, że wprowadzenie nowej formuły związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokalu pozbawiło spółdzielnie mieszkaniowe cechę dobrowolności²¹⁰. Wprowadzona formuła, w myśl której, co do zasady członkostwo nabywane jest *ex lege* (są również wyjątki od tej zasady, co jest przedmiotem dalszych rozważań), w żaden sposób nie ogranicza możliwości dobrowolnego zrzeszenia się w spółdzielni. Spółdzielnie mieszkaniowe są szczególnym typem spółdzielni, gdzie również dobrowolność jest przejawem korporacyjnego charakteru spółdzielni. Poprzez dobrowolność powinno się rozumieć wolność do przystąpienia lub wystąpienia ze spółdzielni mieszkaniowej. Niewątpliwie, w przypadku spółdzielni mieszkaniowej, przyszły członek dobrowolnie podpisuje umowę o budowę lokalu, zawiera umowę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 SpMieszkU lub nabywcy ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu. Zależność genetyczna jest modelem, który został zaczerpnięty na wzór ze wspólnot mieszkaniowych, gdzie istnieje zależność pomiędzy prawem własności lokalu

²⁰⁷ D. Bierecki, *Zasada swobody umów...*, s. 72.

²⁰⁸ Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 3, pkt 13.

²⁰⁹ D. Bierecki, *Zasada swobody umów...*, s. 76.

²¹⁰ P. Hoffman, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4.

a członkostwem. Wprowadzenie wskazanej formuły do spółdzielni mieszkaniowej należy ocenić pozytywnie, gdyż jednoznacznie ma ona na celu wzmocnienie pozycji członka spółdzielni. Nie można zatem podzielić opinii, jaką przedstawia część literatury²¹¹ że wprowadzenie nowej formuły związanej z członkostwem i prawami do lokalu faktycznie eliminuje cechę dobrowolności.

²¹¹ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 226; P. Hoffman, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4.

Rozdział II Istota stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

I. Wprowadzenie

Subiektywna ocena Autora niniejszej dysertacji wnosi, że należy zaakcentować i wytłumaczyć istotę stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Stosunki prawne wyróżniają się na tle innych stosunków społecznych²¹². Według poglądów doktryny w tym rozdziale podjęto refleksję, czym jest w ujęciu ogólnym stosunek prawny oraz jaki charakter prawny ma członkostwo w spółdzielni. Przedstawiono subiektywnie słuszny podział stosunków cywilnoprawnych prezentowany przez m.in. przez Z. Banaszczyka. Podział ten pozwala zdefiniować i wskazać, jaki charakter ma stosunek łączący członka ze spółdzielnią mieszkaniową. Dodatkowo przeanalizowano korporacyjną stronę działalności spółdzielni mieszkaniowej wobec jej członków oraz treść członkostwa. Wyjaśniono niemajątkowy charakter stosunku członkostwa w spółdzielni. Opiszono zasadę jednopodmiotowości, która pierwotnie odnosiła się zarówno do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Poniżej odniesiono się również do problematyki praw do lokalu, które mogą przysługiwać kilku współuprawnionym. Nadto, przeanalizowano okres i zakres obowiązywania zasady wielopodmiotowości, a następnie odniesiono ją do możliwości bycia członkiem w spółdzielni mieszkaniowej.

II. Stosunek prawny w spółdzielni mieszkaniowej

a) Pojęcie stosunku prawnego

Wyjaśnienie pojęcia „stosunku prawnego” jest ważne nie tylko z uwagi na aspekt porządkujący, ale także ze względu na jego normatywny charakter i jest przydatne dla zrozumienia przedstawianego tematu. Stosunek prawny należy do podstawowych pojęć

²¹² T. Stawecki, P. Winczorek, T. Chauvin, Wstęp do prawoznawstwa, Warszawa 2009, s. 258.

dogmatyki prawa cywilnego. Pojęcie to służy do określenia sytuacji prawnej podmiotu, wyznaczonego treścią normy prawnej. Ze względu na obowiązywanie generalnej i abstrakcyjnej normy prawnej stosunek prawny opisuje więc wynikające z tej normy prawnej, właściwe zachowanie się podmiotu. Stosunek prawny wyjaśnia, czy i która z norm prawnych może znaleźć zastosowanie w danej sytuacji i w odniesieniu do jakiego podmiotu²¹³.

Pojęcie stosunku prawnego jest sporne w doktrynie. Według przeważającego stanowiska doktryny prawa, stosunek prawny stanowi jeden z rodzajów stosunków społecznych, przez które rozumie się takie relacje „(...) między przynajmniej dwiema osobami, w których zachowania jednej strony (działania lub zaniechania) wywołują reakcję innej strony (działanie lub zaniechanie) i podlegają kontroli norm społecznych (prawnych, moralnych, obyczajowych, wewnątrzorganizacyjnych itp.)”²¹⁴.

Celem pojęcia stosunku prawnego jest wyrażenie podstawowej zależności między podmiotami prawa. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że stosunek prawny zostaje nawiązany w następstwie prawnie doniosłego zdarzenia prawnego, jednakże należy postrzegać go jako konstrukcję dynamiczną, ponieważ na skutek różnego rodzaju zdarzeń może ulegać wielorakim przekształceniom²¹⁵.

Jak trafnie zaznaczył S. Grzybowski, podstawowe znaczenie wśród kryteriów klasyfikacji prawa ma kryterium metody regulacji stosunków społecznych²¹⁶. Ze względu na metodę regulacji prawnej stosunki prawne podzielić można na: stosunki cywilnoprawne, administracyjnoprawne oraz karnoprawne. Dalszym przedmiotem analizy będą, ze względu na tematykę pracy, stosunki cywilnoprawne, charakteryzujące się zasadniczo: równością podmiotów, dobrowolnością nawiązania, a – jeśli chodzi o stosunki zobowiązaniowe – swobodą określenia ich treści²¹⁷.

²¹³ Z. Ziemiński, *Problemy podstawowe prawoznawstwa*, 1980, s. 334–336.; Z. Banaszczyk, [w:] *Prawo cywilne - część ogólna*. SPP. t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 936.

²¹⁴ T. Stawecki, P. Winczorek, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2003, s. 203; zob. J. Nowak, Z. Tabor, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 1993, s. 210; L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 2004, s. 227; A. Korybski, L. Leszczyński, A. Pieniążek, *Wstęp do prawoznawstwa*, Lublin 2001, s. 159; J. Jabłońska-Bonca, *Wstęp do nauk prawnych*, Poznań 1996, s. 200.

²¹⁵ Z. Banaszczyk, [w:] *Prawo cywilne...*, s. 936.

²¹⁶ Zob. S. Grzybowski, [w:] *System PrCyw*, t. I, 1985, s. 17–19.

²¹⁷ S. Grzybowski, [w:] *System...*, s. 17–19, Z. Banaszczyk, [w:] *Prawo cywilne...*, s. 937.

b) Charakter prawny członkostwa w spółdzielni

Jednym z podstawowych zagadnień teoretycznych prawa spółdzielczego jest określenie charakteru prawnego członkostwa spółdzielni. Przepisy z zakresu prawa spółdzielczego zarówno w ustawie o spółdzielniach z 1920 r., ustawie o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. oraz w ustawie prawo spółdzielcze z 1982 r. nie określały stosunku prawnego członkostwa w spółdzielni. Określenie charakteru prawnego członkostwa w spółdzielni ustawodawca pozostawił doktrynie. W polskiej literaturze prawniczej charakter prawny członkostwa w spółdzielni przez wiele lat był przedmiotem sporu. Ocena charakteru prawnego członkostwa w spółdzielni była uzależniona od zakwalifikowania metody zastosowanej przy tworzeniu przepisów, a także od sposobu postępowania w toku przeprowadzania wykładni przepisów.²¹⁸ W piśmiennictwie przedmiotu w latach 60-tych i 70-tych XX wieku, wykształciły się dwie koncepcje teoretyczne dotyczące charakteru prawnego członkostwa w spółdzielni. Doktryna podzieliła stosunki prawne na tzw. teorię korporacyjną i teorię umowy. Poglądy różniły się przede wszystkim ze względu na tok przeprowadzenia wykładni oraz stosunek prawa spółdzielczego do przepisów prawa cywilnego.

Pierwszy nurt, reprezentowany m.in. przez B. Słotwińskiego, oceniał pewne stosunki prawne jako cywilistyczne lub niecywilistyczne (spółdzielcze), dokonując wyboru pomiędzy dwoma stanowiskami na podstawie czy aktualne dla danych stosunków prawnych uważa się przepisy zawarte w kodeksie cywilnym, czy w ustawie – prawo spółdzielcze z 1982 r.²¹⁹ Przedstawiciele tego poglądu utożsamiali prawo cywilne z zespołem przepisów zawartych w kodeksie cywilnym i do przeciwstawienia tego prawa z przepisami zawartymi w ustawie o spółdzielniach, jednocześnie nie negując licznym wzajemnych powiązaniom pomiędzy przepisami. Pogląd ten opierał się na wyizolowaniu przepisów dotyczących spółdzielni i odrzuceniu możliwości zestawienia przepisów zawartych w kodeksie cywilnym i ustawie o spółdzielniach. Dodatkowo, nurt ten dążył do utożsamiania prawa cywilnego z zespołem przepisów zawartych w kodeksie cywilnym i do przeciwstawiania tego prawa ustawie o spółdzielniach²²⁰.

²¹⁸ S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze...*, s. 29.

²¹⁹ B. Słotwiński, *Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego*, Warszawa 1973, s. 22, 26-28.

²²⁰ Tak, był oceniany przez S. Grzybowskiego, pogląd przedstawiany przez B. Słotwińskiego. Zob. S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze...*, s. 29.

Drugi nurt negujący możliwość oderwania przepisów cywilistycznych od prawa spółdzielczego, przedstawiał przeprowadzenie wykładni w ujęciu cywilistycznym. Pogląd o cywilnoprawnym charakterze stosunku członkostwa w spółdzielni obecnie przeważa w polskim piśmiennictwie²²¹. Przedstawiciele nurtu cywilnoprawnego, m.in. S. Grzybowski uznali, że nie do przyjęcia jest punkt widzenia przedstawiany przez przeciwników, zarzucając im brak zastosowania prawidłowej systematyki naukowej²²². Przedstawiciele teorii umowy zarzucali przeciwnikom ze względu na próbę oceniania pewne stosunki prawne jako cywilistyczne lub niecywilistyczne (spółdzielcze) dokonują wyboru między tymi dwoma stanowiskami na postawie tego, czy za aktualne dla danych stosunków prawnych uważa się przepisy zawarte w KC czy też w ustawie o spółdzielniach²²³.

Stosunek członkostwa w spółdzielni odpowiada cywilistycznej metodzie regulacji stosunków społecznych²²⁴. Jak zauważono doktrynie, posługiwanie się pojęciem: „korporacyjna koncepcja” nie oznacza zanegowania cywilnoprawnego charakteru spółdzielczych stosunków mieszkaniowych²²⁵.

Aktualnie, zarówno w piśmiennictwie, jak i judykaturze, zdecydowanie przeważa pogląd, że teoria umowy, ma rację funkcjonowania. Stanowi o tym przede wszystkim okoliczność, że stosunek członkostwa w spółdzielni (art. 18 § 1 PrSpółdz) i stosunki od niego pochodne (art. 18 § 7 PrSpółdz) są postrzegane jako stosunki *excellence* cywilnoprawne²²⁶. Jak zostało wskazane w wyroku SN z dnia 17 września 2008 r.,²²⁷ decydujące znaczenie ma to, że podlegają one cywilistycznej metodzie regulacji stosunków społecznych, która charakteryzuje się równorzędnością (autonomicznością) stron stosunku prawnego oraz brakiem bezpośredniego przymusu ze strony organów państwa.

²²¹ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 59 i nast.; tenże Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty, STPP 2020, nr 2, str.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 i nast.; D. Bierecki, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, „Pieniądze i Więź”, Sopot 2013, s. 251 i nast.

²²² S. Grzybowski, Prawo spółdzielcze..., s. 29.

²²³ Por. S. Grzybowski, Prawo spółdzielcze..., s. 29; B. Słotwiński, Z teoretycznych zagadnień..., s. 59-63.

²²⁴ A. Stelmachowski, Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998, s. 24.

²²⁵ 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.

²²⁶ Wyrok SN z dnia 17 września 2008 r., III CSK 79/08, LEX nr 479318.

²²⁷ Ibidem.

Zarówno, ani PrSpółdz, ani także SpMieszkU nie zawierają odpowiednika, który został zawarty w art. 2 KSH²²⁸, według którego w sprawach ze stosunku spółki handlowej (art. 1 § 1 KSH) nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a gdy wymaga tego właściwość (natura) tego stosunku, przepisy KC stosuje się odpowiednio. Jak zostało wskazane w wyroku SN z dnia 17 września 2008 r., trudno bowiem byłoby wskazać na takie stosunki spółdzielcze, których właściwość (natura) sprzeciwiałaby się stosowaniu wprost przepisów kodeksu cywilnego²²⁹. Wyrok wskazuje, dalej, że okoliczność ta sprawia, że w sprawach ze stosunków prawnych nieuregulowanych w ustawie - Prawo spółdzielcze ani w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przepisy KC w zasadzie stosuje się wprost, chyba że ustawy te zawierają przepisy odsyłające do stosowania innych ustaw.

W literaturze przeważa pogląd, że przepisy ustawy - prawo spółdzielcze, a także o spółdzielniach mieszkaniowych pozostają z przepisami kodeksu cywilnego w *relacji lex specialis derogat legi generali*. Należy traktować, że przepisy kodeksu cywilnego mogą znaleźć zastosowanie do spółdzielczych stosunków prawnych w sytuacji, gdy przepisy z zakresu prawa spółdzielczego nie zawierają stosownych regulacji oraz nie odsyłają do stosowania przepisów innych ustaw²³⁰.

Autor niniejszej pracy uważa, że stanowisko przyjęte przez SN zasługuje na aprobatę, gdyż zwraca uwagę, że charakterystyczne jest, że dwa przepisy do PrSpółdz (art. 25 § 2 i art. 145 § 2) oraz trzy przepisy do SpMieszkU odsyłają do stosowania wprost określonych przepisów KC (art. 40 pkt 2, art. 481 ust. 3 i art. 49¹)²³¹.

Wydaje się, że na poparcie przyjęcia teorii korporacyjnej, która koncentruje się na rozgraniczeniu przepisów dotyczących spółdzielni od przepisów cywilnych, można by wysunąć argument, że istnieją istotne różnice między tymi dwoma rodzajami przepisów i że spółdzielnie powinny być traktowane jako odrębna kategoria. Jednakże, według Autora niniejszej pracy, nie można się zgodzić z tym argumentem, ponieważ przepisy prawa spółdzielczego nie są kompleksowe i nie obejmują w pełni wszystkich możliwych sytuacji prawnych. W związku z tym nie powinno się ich interpretować bez

²²⁸ Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18, 96).

²²⁹ Ibidem.

²³⁰ Ibidem.

²³¹ a także kolejne dwa dalsze przepisy ustawy - prawo spółdzielcze (art. 178 § 2 i art. 180 § 3) odsyłają wprawdzie do stosowania określonych przepisów kodeksu cywilnego odpowiednio. również tylko odpowiednio nakazują one stosować przepisy ustawy - prawo spółdzielcze o spółdzielniach produkcji rolnej do innych spółdzielni zajmujących się produkcją rolną oraz do spółdzielni kółek rolniczych (usług rolniczych). Wyrok SN z dnia 17 września 2008 r., III CSK 79/08, LEX nr 479318.

uwzględnienia przepisów prawa cywilnego. W rezultacie, w aktualnym stanie prawnym, koncepcję oddzielenia prawa spółdzielczego od przepisów prawa cywilnego jednoznacznie w opinii Autora pracy należy odrzucić. Autor niniejszej dysertacji przychyła się do prezentowanego w literaturze poglądu o cywilnoprawym stosunku członkostwa w spółdzielni²³².

c) Stosunek członkostwa w spółdzielni jako stosunek cywilnoprawny korporacyjny

Zgodnie z utrwalonym dotychczas w orzecznictwie i doktrynie poglądem stosunek łączący członka ze spółdzielnią mieszkaniową jest stosunkiem cywilnoprawnym²³³. Poprzez stosunek cywilnoprawny należy rozumieć taki stosunek prawny, który jest określany przez dyspozycje norm prawa cywilnego. Do elementów takiego stosunku zalicza się podmioty, przedmiot oraz treść obejmująca uprawnienia i obowiązki²³⁴.

W doktrynie prawa cywilnego zostało zaprezentowane stanowisko podziału stosunków na dwa podstawowe rodzaje stosunków cywilnoprawnych, tj. stosunek zobowiązaniowy oraz stosunek prawnorzeczowy, które mogą uchodzić za wzorcowe konstrukcje prawnej relacji między podmiotami prawa cywilnego. Przytoczone dwa podstawowe rodzaje stosunków prawnych wyczerpują znaczną większość wszystkich realnie występujących stosunków prawnych²³⁵.

Z. Banaszczyk wskazał, że funkcjonują stosunki prawne, które ze względu na pewne swoiste cechy pozostają poza dwoma powyższymi kategoriami. W ramach stosunku cywilnoprawnego wyodrębnić można także stosunek cywilnoprawny korporacyjny²³⁶. Wskazany stosunek prawny ma charakter stały, co do zasady istnieje przez określony, zwykle długi czas.

Zgodnie z tym poglądem, stosunki korporacyjne kształtują organizacyjne (niemajątkowe) relacje cywilnoprawne pomiędzy jednostkami organizacyjnymi posiadającymi zdolność prawną, a uczestniczącymi w nich podmiotami. Mianem

²³² Jak zostanie omówione poniżej.

²³³ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 59 i nast.; Idem, Członkostwo w spółdzielni..., s. 22.; A. Jedliński, Członkostwo w spółdzielczej kasie ..., s. 105 i nast., M. Jedlińska, Spółdzielnia socjalna..., s. 93 i nast.; D. Bierecki, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo ..., s. 251 i nast.

²³⁴ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 101.

²³⁵ Z. Banaszczyk, [w:] Prawo cywilne..., 2007, s. 854.

²³⁶ Z. Banaszczyk, [w:] Prawo cywilne..., 2012, s. 977.

stosunków korporacyjnych określić można przede wszystkim relacje występujące w spółkach prawa handlowego oraz spółdzielniach.

Wedle tej teorii w spółdzielniach wyróżnia się dwa rodzaje cywilnoprawnych stosunków korporacyjnych.

Pierwszym wyróżnionym rodzajem, są stosunki członkostwa o charakterze niemajątkowym (osobistym) i trwałym (ciągłym)²³⁷. Na treść konkretnych stosunków członkostwa w spółdzielni składają się prawa i obowiązki wynikające z członkostwa, które są dla wszystkich członków spółdzielni równe (art. 18 § 1 PrSpółdz).

Zatem członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie jest prawem lub stosunkiem majątkowym, ani nawet prawem mieszanym²³⁸. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest stosunkiem niemajątkowym, z którego wynika niemajątkowe prawo do członkostwa²³⁹. K. Królikowska zaznacza, że nawet ścisły charakter zasady związania istniejącego prawa własnościowego z członkostwem, w tym także na etapie ustanawiania prawa własnościowego, nie usprawiedliwia dotychczas wniosku, że przez takie związanie członkostwo w spółdzielni stawało się prawem majątkowym lub mieszanym, gdyż przeczy temu struktura stosunku członkostwa²⁴⁰. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 października 2014 r.²⁴¹ stwierdził, że członkostwo jest to indywidualna i osobista przewidziana przez prawo więź łącząca spółdzielnię z członkiem. Biorąc pod uwagę, że z nawiązanego stosunku członkostwa wynikają dla członka tak prawa organizacyjne przewidziane w ustawie i statucie spółdzielni, jak i prawa majątkowe można, wiążąc je w funkcjonalne zestawy, stwierdzić występowanie w stosunku członkostwa praw podmiotowych bezwzględnych i względnych, te zaś mogą być majątkowe i niemajątkowe. Prawa i obowiązki członków spółdzielni wynikają ze stosunku spółdzielczego, nawiązanego z tą korporacyjną osobą prawną (dotychczas na podstawie umowy i adhezyjnego przystąpienia do spółdzielni). Treść stosunku spółdzielczego członkostwa wyznaczają przepisy prawa bezwzględnie obowiązujące, statut spółdzielni oraz uchwały organów spółdzielni. W wyroku z dnia 27 maja 2021 r.,²⁴² SN stwierdził, że członków spółdzielni obowiązuje konstytucyjny zakaz dyskryminacji w sferze publicznej, społecznej i gospodarczej, niezależnie od przyczyny (art. 32 ust. 2 Konstytucji

²³⁷ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 67-70.

²³⁸ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu, B. Lackoroński, wyd. 7, Warszawa 2023, Legalis, art. 3, pkt 2.

²³⁹ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 21-77.

²⁴⁰ K. Królikowska, [w:] Prawo Spółdzielcze i Mieszkaniowe..., 2018, s. 690.

²⁴¹ Wyrok SN z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, Legalis nr 1182700.

²⁴² Wyrok SN z dnia 27 maja 2021 r., I CSKP 142/21, Legalis nr 2580329.

RP). Norma wynikająca z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP, została powtórzona w art. 18 § 1 PrSpółdz²⁴³. Prokonstytucyjna interpretacja prowadzi do wniosku, że zakaz dyskryminacji obejmuje również prawa i obowiązki członków wynikające z ich relacji cywilnoprawnych ze spółdzielnią²⁴⁴.

Drugim rodzajem są stosunki prawne pochodne od członkostwa (art. 18 § 7 PrSpółdz) o charakterze trwałym oraz majątkowym (18 § 2 pkt 5 i 6 PrSpółdz - świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności i udziału w nadwyżce bilansowej - nie występuje w spółdzielniach mieszkaniowych będących zrzeszeniami typu non-profit²⁴⁵) albo niemajątkowym (np. stosunki członkostwa w organach spółdzielni). W przepisach prawa spółdzielczego (zwłaszcza PrSpółdz i SpółdzMieszkU) nie zamieszczono odesłania, jakie ma miejsce w art. 2 KSH²⁴⁶, co oznacza, że w kwestiach nieuregulowanych stosuje się wprost przepisy Kodeksu cywilnego²⁴⁷.

Znaczenie stosunków korporacyjnych nie ogranicza się jedynie do sfery funkcjonowania spółdzielni. Zaliczają się także stosunki prawne mogące występować w związku z funkcjonowaniem różnych, posiadających zdolność prawną jednostek organizacyjnych, których istota polega na uczestnictwie innych podmiotów.

Zbiorcze pojęcie stosunku korporacyjnego pozwala na zastosowanie w drodze ostrożnej analogii rozwiązań przyjętych na gruncie PrSpółdz do nieuregulowanych normatywnie kwestii odnoszących się do funkcjonowania innych posiadających zdolność prawną jednostek organizacyjnych, niezależnie od tego, czy są osobami prawnymi, czy też nie.

W tak zakreślonych ramach przez stosunki korporacyjne możemy rozumieć stosunki między członkami (uczestnikami) danej jednostki organizacyjnej, a tą jednostką organizacyjną²⁴⁸, a także stosunki między korporacją a piastunami jej organów, tj. członkami zarządu i rady nadzorczej. W ramach takiego rozróżnienia wydaje się możliwe niekiedy także wyróżnienie zarówno relacji między spółdzielnią, a wszystkimi jej członkami, jak też relacji między spółdzielnią a każdym z jej członków z osobna.

²⁴³ D. Bierecki, Zasada równości praw i obowiązków członków spółdzielni. Uwagi na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PiW, 2022, nr 1, s. 265.

²⁴⁴ D. Bierecki, Zasada równości praw..., s. 271; Idem, [w:] Prawo Spółdzielcze..., art. 18, Nb 1.

²⁴⁵ do stosunku prawnego pochodnego od członkostwa o charakterze majątkowym zalicza się także art. 18 § 5 PrSpółdz (udziału w nadwyżce bilansowej), jednak ta kategoria nie występuje w spółdzielniach mieszkaniowych będących zrzeszeniami typu non-profit.

²⁴⁶ Art. 2 KSH W sprawach określonych w art. 1 § 1 nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Jeżeli wymaga tego właściwość (natura) stosunku prawnego spółki handlowej, przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio.

²⁴⁷ Z. Banaszczyk, [w:] Prawo cywilne..., 2012, s. 977.

²⁴⁸ Z. Banaszczyk, [w:] Prawo cywilne..., 2012, s. 979.

Wątpliwości budzi ujęcie w tym przypadku relacji podmiotowej tak, jak gdyby występowała strona wielopodmiotowa. Wszelkie relacje pomiędzy członkami tej jednostki organizacyjnej, nawiązywane nawet w związku z jej funkcjonowaniem, jeżeli nie przybierają postaci uchwał właściwych dla jej funkcjonowania, nie mają charakteru korporacyjnego, a jedynie obligacyjny.

Zmiany wprowadzone przez ustawodawcę (m.in. nowelą z dnia 14 czerwca 2007 r. ZmSpMieszkU07 oraz z 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU17) wskazują na proces różnicowania spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych typów spółdzielni, które podlegają kompleksowej regulacji PrSpółdz²⁴⁹. W literaturze przedmiotu wysuwa się wnioski o tworzeniu w SpMieszkU formalnie równoległej do PrSpółdz regulacji członkowskich praw korporacyjnych²⁵⁰. Zdaniem Autora niniejszej pracy, jak najbardziej słusznie, analizując wprowadzane zmiany przez Ustawodawcę m.in. ze względu na wprowadzenie nowelą z dnia 14 czerwca 2007 r. w SpMieszkU zarówno nowego rozdziału 1¹ (Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej), w tym art. 8¹ SpMieszkU mimo, że art. 8 SpMieszkU częściowo powtarzał, a częściowo modyfikował już istniejące normy zawarte w art. 18 § 2 pkt 3 i § 3 PrSpółdz. Zmianę tą, można było osiągnąć przez odpowiednią nowelizację art. 18 PrSpółdz, bez konieczności dodawania kolejnych przepisów do SpMieszkU, Wprowadzono rozwiązanie, które umożliwia otrzymanie przez członka odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi (art. 8¹ pkt 1 SpMieszkU). Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywane są przez członka spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie (art. 8¹ pkt 2 SpMieszkU), a także że statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni (art. 8¹ pkt 3 SpMieszkU). Przepis ten według Autora niniejszej pracy należy definiować jako przepis szczególny w stosunku do stosunku do art. 18 § 2 pkt 3 PrSpółdz zgodnie z którym otrzymanie odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi,

²⁴⁹ C. Podsiadlik, Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach - zagadnienia organizacyjne cz. I, MoP 2008, Nr 9, cz. 1, s. 455–459.

²⁵⁰ K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz..., 2016, s. 119.

umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 1 SpMieszkU, jednakże w ocenie Autora dysertacji należy zgodzić się z argumentem, że gdyby Ustawodawca nie chciał tworzyć w SpMieszkU formalnie równoległej do PrSpółdz regulacji członkowskich praw korporacyjnych to nie wprowadzałaby do SpMieszkU komentowanego przepisu, jeżeli można było osiągnąć to przez modyfikację w art. 18 § 2 pkt 3 PrSpółdz.

Kolejnym przykładem na poparcie zaproponowanej tezy jest przytaczana nowela z dnia 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU17, która wprowadziła do SpMieszkU całkowicie zmieniony art. 3 SpMieszkU oraz nową zasadę związania członkostwa z prawem do lokalu. Wprowadziła do systemu prawa o spółdzielniach mieszkaniowych nową zasadę wyznaczającą stosunek członka w spółdzielni mieszkaniowej, wcześniej nie stosowaną w ustawie, która w literaturze nazywana jest zasadą „odwrócenia”²⁵¹, w stosunku do zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni, czyli zasadę związania członkostwa z prawem do lokalu. Zasada, która stoi w opozycji do wcześniej stosowanej zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Nowa wprowadzona zasada w żadnym przypadku nie podważa tezy o cywilistycznej naturze stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Okoliczności powstania i ustanie stosunku członkostwa *ex lege* nie wyłącza jego cywilistycznej natury. Jednakże wprowadza, całkowicie nowe rozwiązanie nie przewidziane wcześniej.

Nowe rozwiązania oraz modyfikacja modelu korporacyjnego spółdzielni mieszkaniowej, w ocenie Autora niniejszej pracy zapoczątkowało istnienie równoległego rozwiązania w stosunku do PrSpółdz. Ponadto zachodzące zmiany są dobry początkiem na stworzenie odrębnego modelu, mimo że bazującego na rozwiązaniach przewidzianych w PrSpółdz.

III. Treść członkostwa w spółdzielni

Na treść członkostwa w spółdzielni składają się zarówno prawa, jak i obowiązki członków, wyznaczone przez przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego, statut, uchwały organów spółdzielni. Bezpośrednim źródłem praw i obowiązków jest stosunek

²⁵¹ K. Pietrzykowski, Nowa formuła stosunku członkostwa..., s. 268; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art.3, (uwagi wstępne); Eadem, Zasada związania praw..., s. 223.

prawny. W literaturze przedmiotu²⁵² na podstawie kryterium stosunku prawnego, z którego wynikają poszczególne prawa i obowiązki członkowskie, wyraża się następującą klasyfikacją:

1. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawnych, w których członek spółdzielni występuje wobec niej jako osoba trzecia (np. wynajęcie przez członka lokalu od spółdzielni). Prawa i obowiązki wynikające z tego stosunku prawnego nie będą przedmiotem dalszej analizy, gdyż nie wiążą się z tematem niniejszej dysertacji. Ponadto tego rodzaju prawa i obowiązki nie wiążą się ze specyfiką spółdzielczą, nie zalicza się ich do postępowania wewnątrzspółdzielczego;
2. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa;
3. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od stosunku członkostwa.

Trzy wyróżnione kategorie wynikały z przepisów w art. 32 § 1 i 34 PrSpółdz, w pierwotnym brzmieniu, które określały podstawy prawne dla podziału praw i zobowiązań, jakie mogą występować w relacji pomiędzy członkiem a spółdzielnią.

Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa, w dawnym w piśmiennictwie nazywane były prawami organizacyjno-spółdzielczymi lub organizacyjnymi. Jednakże ze względu, że nie są to określenia precyzyjne, gdyż prawa pochodne od stosunku członkostwa mogą mieć również charakter organizacyjny, dlatego też należy posługiwać się terminami prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa oraz prawa i obowiązki wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od stosunku członkostwa²⁵³.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2007 r.²⁵⁴ trafnie i zwięźle podsumowano dotychczasowe piśmiennictwo i orzecznictwo dotyczące opisanego podziału. Stwierdzono w nim, że prawami wynikającymi ze stosunku członkostwa były różne prawa, zarówno o charakterze niemajątkowym, jak i majątkowym. Prawa niemajątkowe zwykle miały konkretny charakter i mogły być

²⁵² Zob. K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 53 i nast.; Idem, Zmiany w prawie spółdzielczym, MoP, 2005, nr 21, Legalis s. 53; Idem, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 128 i nast.; T. Misiuk, Sądowa ochrona praw członków spółdzielni, 1979, s. 31; K. Królikowska, Zasada związania praw..., s. 12-13; W. Jastrzębski, Prawo spółdzielcze. Zarys wykładu, Warszawa 1986, s. 56-58; J. Ignatowicz, System ochrony praw członków spółdzielni, SKN 1987, Nr 2, s. 61; D. Bierecki, [w:] Prawo Spółdzielcze..., art. 18, Nb 4; P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 95 i nast.

²⁵³ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 54.

²⁵⁴ Wyrok SN z dnia 20 czerwca 2007 r. V CSK 125/07, Legalis nr 89618.

wykonywane od momentu powstania członkostwa. Niektóre z tych praw, takie jak prawo do złożenia odwołania w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego czy prawo do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia przed sądem, miały jednak charakter abstrakcyjny (potencjalny) i nabierały konkretnego wymiaru w trakcie trwania stosunku członkostwa lub nawet po jego zakończeniu. Natomiast prawa majątkowe wynikające ze stosunku członkostwa miały charakter abstrakcyjny. Konkretnie ujawnienie tych praw następowało w wyniku późniejszych wydarzeń w trakcie trwania stosunku członkostwa. W takich przypadkach te prawa stawały się prawami pochodnymi wynikającymi z relacji pochodzących od stosunku członkostwa. Jednakże, należy zwrócić uwagę, że nie wszystkie prawa wynikające z PrSpółdz dotyczą spółdzielni mieszkaniowej, np. prawo do udziału w nadwyżce bilansowej. Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa ma charakter bezwynikowy. Orzecznictwo i literatura wskazują, że prawa wynikające z członkostwa są identyczne dla wszystkich członków spółdzielni, podczas gdy prawa pochodne są zróżnicowane. Jak celnie wskazuje D. Bierecki, zasada równości określona w art. 18 § 1 PrSpółdz wpływa na ograniczenie swobody w kształtowaniu praw i obowiązków wynikających ze stosunków cywilnoprawnych, które istnieją między członkami a spółdzielnią²⁵⁵.

W aktualnym stanie prawnym art. 18 PrSpółdz odwołuje się do ustalonych już wcześniej wskazanych w doktrynie i orzecznictwie kategorii praw członków spółdzielni, które wynikają z samego członkostwa oraz tych, które są pochodne od tego stosunku. Wskazuje podstawowy katalog praw i obowiązków członków, które to mogą być rozszerzone w statucie spółdzielni. Zatem wskazany w PrSpółdz katalog praw i obowiązków ma charakter otwarty.

Prawa i obowiązki ze stosunku członkostwa bezpośrednio wynikają z art. 18 § 1 PrSpółdz, wedle bowiem którego, prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Potwierdza to również orzecznictwo²⁵⁶. Zasada równości nie tylko stawia członków spółdzielni na równym poziomie w relacji ze spółdzielnią, ale również zapewnia równość członków spółdzielni w ich wzajemnych relacjach. Prawa i obowiązki w takiej samej lub podobnej (nieróżniącej się istotnie) sytuacji faktycznej powinny być ukształtowane w jednakowy sposób²⁵⁷. Jednakże, jak

²⁵⁵ D. Bierecki, [w:] *Prawo Spółdzielcze...*, art. 18, Nb 1 i nast.

²⁵⁶ Por. Wyrok SN z dnia 22 maja 2014 r., IV CSK 597/13, Legalis nr 1067184.

²⁵⁷ B. Lackoroński, [w:] *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2022, Legalis, art. 18 Nb 3.

wskazuje D. Bierecki, wskazany przepis nie wyraża wprost zakazu naruszania równości praw i obowiązków członkowskich²⁵⁸. Wedle orzecznictwa i doktryny, równość w tym przypadku nie może być rozumiana w sposób absolutny, lecz raczej jako wprowadzenie jednolitego kryterium różnicującego sytuacje członków, zgodnie z konstytucyjnymi zasadami rzeczowości, zasadności i proporcjonalności. Naruszenie zasady równości jest usprawiedliwione i racjonalne, jeśli wynika z istotnej różnicy pomiędzy podmiotami, która jest związana z istotą i celem działalności spółdzielni. Kryteria arbitralne, subiektywne lub nawet obiektywne bez wystarczającego powiązania z istotą i celem działalności spółdzielni nie spełniają tych warunków²⁵⁹.

Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa można podzielić na dwie grupy:

- Pierwszą grupą są prawa i obowiązki organizacyjno-niemajątkowe, do których należy np. możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni, otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 1 SpMieszkU, żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności (art. 18 § 2 pkt 1–4 PrSpółdz). Na szczególną uwagę, zasługuje rozszerzenie w art. 18 § 2 pkt 3 PrSpółdz uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowej względem przepisów PrSpółdz. Wedle bowiem art. 8¹ ust. 1 SpMieszkU członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Tym samym spółdzielnie mieszkaniowe, nie tylko są zobowiązane do zapewnienia możliwości zaznajomienia się z uchwałami z uchwałami organów spółdzielni, jak to wynika z art. 18 § 2 pkt 3 PrSpółdz, ale także mają prawo do otrzymywania kopii tych dokumentów, co z kolei wynika z art. 8¹ ust. 1 SpMieszkU. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa mają przeważnie charakter konkretny, jednakże mogą one mieć także charakter abstrakcyjny. Katalog praw zawarty w art. 18 § 2 jest otwartym

²⁵⁸ D. Bierecki, *Zasada równości praw...*, s. 265.

²⁵⁹ Por. Wyrok SN z dnia 22 maja 2014 r. IV CSK 597/13, Legalis nr 1067184; B. Lackoroński, [w:] *Prawo spółdzielcze. Komentarz...*, 2022, art. 18, Nb 3; P. Zakrzewski, [w:] *Prawo spółdzielcze SPP...*s. 486–487.

katalogiem, który wedle art. 18 § 4 SpMieszkU oraz 18 § 6 SpMieszkU, jest kształtowany przez statut danej spółdzielni. Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku obowiązków członków niemajątkowych wynikających ze stosunku członkostwa, art. 18 § 5 SpMieszkU gdzie wymienione są tylko podstawowe obowiązki tj.: przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów, dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych. Szczegółowe obowiązki, zawarte są w SpMieszkU, a także w statucie konkretnej spółdzielni.

- Drugą grupą praw i obowiązków są to prawa majątkowe, wynikające ze stosunku członkostwa, do których należą np. świadczenia spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności (art. 18 § 2 pkt 6 PrSpółdz), czy obowiązek przestrzegania przepisów prawa, zadań statusowych. W innych rodzajach spółdzielni do kategorii praw o charakterze majątkowym wynikających ze stosunku członkostwa zalicza się również udział członków w uzyskiwaniu nadwyżki bilansowej (art. 18 § 2 pkt 5 PrSpółdz), która ze względu na charakter prowadzonej przez spółdzielnie działalności nie dotyczy. Prawa i obowiązki majątkowe wynikające ze stosunku członkostwa mają charakter abstrakcyjny (potencjalny)²⁶⁰.

Prawa i obowiązki pochodne od stosunku członkostwa, tak samo jak prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa dzielą się na prawa i obowiązki majątkowe i niemajątkowe. Przed dniem 9 września 2017 r.²⁶¹ do głównych obowiązków pochodnych członka, zaliczano obowiązek wpłacenia wpisowego i wniesienia zadeklarowanego udziału oraz wniesienia wkładu. Obecnie nie stosuje się przepisów dotyczących udziałów i wpisowego oraz nie mają zastosowanie następujące przepisy, z tego zakresu: art. 5 § 1 pkt 3, art. 16 § 1-2, art. 19 § 1-2, art. 20 § 1, art. 26, art. 78 § 1 pkt 1-2 PrSpółdz. Wynikają one z nowego zdarzenia prawnego, które kreowało nieistniejące wcześniej prawo lub obowiązek członka. Przeważnie były to prawa majątkowe²⁶². W myśl art. 18 § 7 PrSpółdz prawa i obowiązki składające się na treść stosunków pochodnych są określone przez przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane pomiędzy spółdzielnią i jej członkami. Jednakże w stosunku do praw i obowiązków pochodnych od stosunku członkostwa nie ma zastosowania zasada równości członków. Ze stosunkiem

²⁶⁰ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 55.

²⁶¹ Dzień wejścia w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r.

²⁶² P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 96.

członkostwa w spółdzielni mogą być w różny sposób oraz w różnym stopniu związane odrębne stosunki prawne²⁶³.

IV. Członkostwo w spółdzielni jako prawo niemajątkowe

Obecnie zasadniczo stosunki majątkowe między spółdzielnią a jej członkami określone są w SpMieszkU, w kwestiach nieuregulowanych ustawa odsyła bowiem w myśl art. 1 ust. 7 SpMieszkU do przepisów zawartych w PrSpółdz. Przepisy PrSpółdz regulują przede wszystkim niemajątkowe i majątkowe stosunki korporacyjne w spółdzielni. W sprawach ze stosunków prawnych nieuregulowanych w PrSpółdz, ani w SpMieszkU stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego w zasadzie wprost, chyba że ustawy te zawierają przepisy odsyłające do stosowania innych ustaw²⁶⁴.

Zgodnie z poprzednim podrozdziałem spółdzielnia jest rodzajem osoby prawnej prawa cywilnego typu korporacyjnego. Pod terminem typ „korporacyjny” należy rozumieć zrzeszeniowy, co oznacza, że podstawowym elementem spółdzielni jest czynnik ludzki. Korporacje jako związki zrzeszeniowe są uważane za zbiorowość osób związanych z osobą prawną przez członkostwo i realizują wspólny im cel²⁶⁵. Wskazany czynnik ludzki, czyli posiadanie członków, jest charakterystyczne dla czynników wyróżniający typ korporacyjny, w przeciwieństwie do zakładów.

Charakter cywilnoprawny składa się z uprawnień o charakterze wewnętrznym (organizacyjnych, własnościowych, pracy) oraz o charakterze zewnętrznym – które podlegają reżimowi prawa spółdzielczego, a cywilnego posiłkowo, o ile prawo spółdzielcze nie stanowi inaczej. Charakter zewnętrzny odnosi się do osób trzecich²⁶⁶. Zgodnie z wcześniej przedstawionym podziałem, stosunek - cywilnoprawny korporacyjny - prawa wynikające ze stosunku członkostwa dzieli się na prawa o charakterze niemajątkowym i na prawa o charakterze majątkowym. Przytoczone prawa mają zwykle charakter konkretny, tzn. mogą być wykonywane już od chwili powstania stosunku członkostwa. Niektóre z nich mają jednak charakter abstrakcyjny (potencjalny)

²⁶³ B. Lackoroński, [w:] Prawo spółdzielcze. Komentarz..., 2022, art. 18, Nb 14.

²⁶⁴ Wyrok SN z dnia 17 września 2008 r., III CSK 79/08, LEX nr 479318.

²⁶⁵ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 2001, s. 224.

²⁶⁶ Wyrok SN z dnia 4 września 2014 r., II CSK 637/13, Legalis nr 1123152.

(np. prawo zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia) i konkretyzują się w czasie trwania stosunku członkostwa. Prawa majątkowe mają naturę abstrakcyjną (tj. potencjalną) i zyskują konkretną formę na skutek kolejnych zdarzeń zachodzących w trakcie trwania stosunku członkostwa²⁶⁷. W spółdzielniach mieszkaniowych istotnym prawem majątkowym jest prawo do korzystania ze świadczeń tej spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności. Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2013 r. zauważył, że własność spółdzielni, czyli jej majątek w znaczeniu ekonomicznym, jest własnością członków spółdzielni. Majątek spółdzielni funkcjonuje przede wszystkim dla zaspokojenia potrzeb tych członków. Działalność spółdzielni ma prowadzić w interesie swoich członków. W ramach prowadzonej przez spółdzielnię działalności powinna zapewniać korzyści swoim członkom²⁶⁸, dlatego każdemu członkowi służy podstawowe prawo do korzystania ze świadczeń spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności wynikające z art. 18 PrSpółdz²⁶⁹.

Czynnik niemajątkowy w spółdzielni jest podstawą stosunku prawnego, łączącego członka ze spółdzielnią. W przeciwieństwie natomiast do spółek handlowych, gdzie stosunek członkostwa przybiera charakter majątkowy. W przypadku spółek prawa handlowego, istotny jest kapitał (majątek) wnoszony do spółki. Ilość wniesionego majątku do spółki, decyduje o sile głosu oraz o ponoszonym ryzyku.

Członkostwo w spółdzielni jest prawem niemajątkowym o charakterze osobistym. Konsekwencją tego jest to, że nie można go przenieść na inną osobę (jest niezbywalne) ani w drodze czynności prawnych, ani przez następstwo prawne²⁷⁰. Oznacza to, że co do zasady nie są możliwe zmiany podmiotowe po obu stronach stosunku członkostwa. Prawo to też nie podlega dziedziczeniu. Jak wskazał SN, w wyroku z dnia 28 lutego 1996 r.²⁷¹, zasada niezbywalności oraz nieprzenoszalności członkostwa w spółdzielni nie narusza art. 100 PrSpółdz, zgodnie z którym członkowie spółdzielni należący w chwili połączenia do spółdzielni przejmowanej, stają się członkami spółdzielni przejmującej. Jak wskazał SN nie chodzi tu o przeniesienie członkostwa z jednego podmiotu na drugi, lecz o uregulowanie statusu członków spółdzielni przejmowanej w spółdzielni przejmującej. Spadkodawca członka przejmuje

²⁶⁷ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s.130.

²⁶⁸ Zgodnie z art. 67 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

²⁶⁹ Wyrok SA w Krakowie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 573/13, LEX nr 1659084.

²⁷⁰ M.in. Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 lipca 2018 r., V ACa 597/17, Legalis nr 1824369; Wyrok SN z dnia 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95, Legalis nr 29801.

²⁷¹ Wyrok SN z dnia 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95, Legalis nr 29801.

jedynie niektóre roszczenia majątkowe wynikające ze stosunku członkostwa w spółdzielni (np. roszczenie o wypłatę udziału).

Co do zasady w skład spadku nie wchodzi prawa i obowiązki spadkodawcy o charakterze niemajątkowym, które co do reguły wygasają wraz ze śmiercią uprawnionego lub zobowiązanego²⁷². Niemajątkowy charakter mają prawa organizacyjne wynikające z przynależności do określonej organizacji, takie jak np. prawo członka spółdzielni do udziału w walnym zgromadzeniu albo do sprawowania funkcji w organach spółdzielni²⁷³.

V. Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa wynikała zarówno z jednopodmiotowości niemajątkowego członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej oraz z jednopodmiotowości prawa do wkładu mieszkaniowego w spółdzielni²⁷⁴. Po raz pierwszy uregulowana w art. 138 SpółdzZwU, w myśl którego spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby, chyba że stanowi ono przedmiot wspólnego majątku małżonków (wspólność ustawowa). Ówczesnie nawet w przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo przysługiwało wspólnie obojgu małżonków, to członkiem spółdzielni mogło zostać tylko jedno z nich które reprezentowało ono w stosunku do spółdzielni prawa obojga małżonków. Komentowana zasada, była konsekwencją związania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni, a także braku stosownej regulacji członkostwa wspólnego, które miałyby przysługiwać kilku osobom łącznie. Przyjęcie zastosowanej konstrukcji, w której tylko jedno z małżonków może być członkiem spółdzielni mieszkaniowej, było uzasadnione obowiązkiem małżonków do współdziałania dla dobra rodziny, wzajemnej pomocy i wierności²⁷⁵. Na skutek utraty członkostwa małżonka, któremu przysługiwało członkostwo, prawo wygasło, natomiast

²⁷² A. Kawałko, Kodeks cywilny. Komentarz. t. VI. Spadki (art. 922-1087), red. M. Frasz, M. Habdas, 2019, art. 922, Nb 7.

²⁷³ S. Grzybowski, [w:] System ..., s. 236.

²⁷⁴ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 9 pkt 18.

²⁷⁵ E. Koszel, Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Rej., rok 12, nr 6 (134), 2002, s. 74.

drugiemu małżonkowi przysługiwało jedynie pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku. Zasada ta, dotyczyła również dzieci i inne osoby bliskie, o ile zamieszkiwały z nim razem (wedle art. 145 SpółdzZwU).

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze utrzymała zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w bardzo podobnej, ale nie takiej samej formie jak przewidywał wyżej wskazanym art. 138 SpółdzZwU. Przepis art. 215 § 1 PrSpółdz przewidywał, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Od niniejszej zasady istnieją wyjątki. Jak wskazał I. Ignatowicz²⁷⁶ można wyróżnić wyjątki zarówno trwałe do których będzie należeć przynależność spółdzielczego prawa do lokalu do majątku wspólnego małżonków²⁷⁷, jak i czasowe np. możliwość czasowej przynależności spółdzielczego prawa do lokalu do kilku osób, co dotyczy przede wszystkim spadkobierców (art. 228 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu).

W myśl nieobowiązujących już przepisów PrSpółdz, spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Natomiast jeżeli między małżonkami istniała rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych, stosowało się przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio (art. 215 § 2 PrSpółdz).

Wypracowane rozwiązanie zawarte w PrSpółdz dotyczące zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostało następnie przeniesione do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. SpMieszkU i tak bowiem stanowi art. 3 ust. 2 SpMieszkU, członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że komentowana zasada wyraża się jako prawo, które może należeć do osoby fizycznej albo wspólnie do obojga małżonków²⁷⁸. Spółdzielcze lokatorskie prawo z natury rzeczy nie może przysługiwać osobie prawnej (art. 3 ust. 3 zd. 2 SpMieszkU). Również i te przepisy nie przewidują konstrukcji

²⁷⁶ J. Ignatowicz, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1966, s. 391.

²⁷⁷ Uchylony art. 215 § 2 PrSpółdz.

²⁷⁸ Por. R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2014, art. 9, Nb 4.

członkostwa wspólnego w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zasada jednopodmiotowości została utrzymana, co jednocześnie oznaczało o niepodzielności tego prawa²⁷⁹.

Wprowadzona nowelą z 20 lipca 2017 r. zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zasada związania członkostwa z prawem do lokalu, spowodowała zmianę koncepcji związania kierunku członkostwa, wedle której aktualnie bowiem nabywa się członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej z chwilą i na skutek nabycia prawa lokatorskiego. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być obecnie każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 1 pkt 1 SpMieszkU). W myśl art. 3 ust. 2 SpMieszkU, członkami spółdzielni mogą być również oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (lub jego ekspektatywa) przysługiwało tylko jednemu z nich. Możliwe jest również dopuszczenie włączenia prawa lokatorskiego do majątku wspólnego, gdy takie prawo przysługuje małżonkom na zasadzie wspólności ułamkowej jako składnik ich majątków odrębnych²⁸⁰. Oznacza to, że zasada jednopodmiotowości w aktualnym stanie prawnym wynika wprost z art. 3 SpMieszkU.

O odwróceniu zasady związania członkostwa ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu świadczą także wskazany w ustawie przepis art. 3 ust. 3² pkt 4 SpMieszkU, członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej. Ponadto wedle art. 3 ust. 6 pkt 1 SpMieszkU, członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, chyba że członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa albo jest on stroną jeszcze innej umowy o budowę lokalu. Utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni (art. 3 ust. 8 SpMieszkU).

Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z kilkoma osobami niebędącymi małżonkami skutkuje bezwzględna

²⁷⁹ Por. A. Jedliński, Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej), PS 2004, nr 3; s. 122.

²⁸⁰ E. Koszel, Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Rej., 2004 nr 11, s. 101.

nieważnością takiej umowy. Podkreśla to art. 9 ust. 5 SpMieszkU, w myśl którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze lokatorskie prawo do jednego lokalu mieszkalnego może przysługiwać łącznie, ale tylko pod warunkiem, że dotyczyć będzie małżonków. Ustawodawca dopuścił bowiem dwie możliwości albo prawo należy do jednej osoby albo do małżonków. Oznacza to, że istnieje wyjątek od zasady jednopodmiotowości prawa spółdzielczego lokatorskiego prawa, małżonkom może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do jednego lokalu mieszkalnego przysługiwać łącznie. Małżonkowie nabywają członkostwo *ex lege*, gdy przysługują (nabywają) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a także w przypadku posiadania roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (ekspektatywę). Nabycie członkostwa jest nieuniknione, gdyż w aktualnym stanie prawnym obowiązuje zasada związania członkostwa z prawami do lokalu.

VI. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej związane z prawami przysługującym kilku podmiotom (Wielopodmiotowość)

a) Wielopodmiotowość w spółdzielni mieszkaniowej

Na wstępie rozważań z zakresu zasady wielopodmiotowości należy wyraźnie zaznaczyć, że w odniesieniu do praw lokatorskich obowiązuje wciąż zasada jednopodmiotowości.

Jak wskazano w poprzednim podrozdziale, ustawa SpółdzZwU²⁸¹ w art. 138 zd.1 wprowadziła do spółdzielczego systemu prawnego zasadę jednopodmiotowości, która oznacza, że spółdzielcze prawo do lokalu mogło należeć tylko do jednej osoby, chyba że stanowiła przedmiot wspólnego majątku małżonków. Pierwotnie wprowadzona zasada jednopodmiotowości odnosiła się do wszystkich spółdzielczych praw. Zasada jednopodmiotowości łączyła się z przyjętą przez ówczesne ustawodawstwo zasadą, wedle której członkostwo w spółdzielni należeć może tylko do jednego podmiotu²⁸². Następnie

²⁸¹ Dz.U. 1961 r. Nr 12 poz. 61.

²⁸² Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.

zasada, tak jak wcześniej wspomniano, została wyrażona z pewnymi zmianami w art. 215 § 1 PrSpółdz, który otrzymał nowe brzmienie, w myśl którego spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

Jak słusznie zauważył K. Pietrzykowski, sens zasady jednopodmiotowości należy rozpatrywać biorąc pod uwagę uwarunkowania społeczno-gospodarcze. Przepis art. 215 § 1 PrSpółdz ma swoją genezę z okresu finansowania budownictwa mieszkaniowego środkami budżetowymi państwa. Po zmianach społeczno-gospodarczych mających miejsce pod koniec lat 80-tych i początku lat 90-tych XX wieku, przestała obowiązywać ścisła reglamentacja obrotu spółdzielczymi prawami, mająca zapobiec swobodnemu przepływowi środków zmaterjalizowanych w budynkach i lokalach spółdzielczych. W piśmiennictwie w tym okresie zaczęto podnosić krytyczne uwagi co do celowości obowiązywania zasady jednopodmiotowości. Pod koniec lat 90-tych XX wieku również orzecznictwo SN w tym zakresie uzyskało krytyczne podejście do omawianej zasady²⁸³. Zostało to wyrażone m.in. w uchwale Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 1996 r.²⁸⁴, zgodnie bowiem z tezą uchwały darowizna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonana przez małżonków może być odwołana, także po śmierci jednego z darczyńców, przez drugiego małżonka z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanemu, nie stoi temu na przeszkodzie zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu wyrażona w art. 215 § 1 PrSpółdz. Ponadto TK w wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r.²⁸⁵ uznał, że art. 215 § 1 PrSpółdz jest niezgodny z art. 32 (zasada równości i równego traktowania) w związku z art. 2 (zasada sprawiedliwości społecznej) Konstytucji RP oraz z art. 64 ust. 1 (ochrona własności, innych praw majątkowych i dziedziczenia) w związku z art. 31 ust. 3 (zakaz ograniczania wolności i praw obywatelskich w sposób naruszający istotę tych wolności i praw) Konstytucji RP. Przepis utracił moc obowiązującą. Wskazany wyrok spowodował, że zasada jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przestała obowiązywać.

Geneza zasady wielopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w przepisach prawa rozpoczęła się z dniem wejścia w życie wyżej wspomnianego wyroku TK z dnia 29 czerwca 2001 r.²⁸⁶ Powstanie zasady

²⁸³ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo rzeczowe, SPP t. 4, red. E. Gniewek 2012, art. 17¹.

²⁸⁴ Uchwała SN z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 56.

²⁸⁵ Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.

²⁸⁶ Ibidem.

wielopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że prawo to może należeć do kilku osób. Zasadę tę wyrażał nieobowiązujący już art. 17¹ ust. 5 SpMieszkU, wedle którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, nie tylko małżonków, jak miało to miejsce w wcześniejszym stanie prawnym, ale także do spadkobierców, rodzeństwa. Obecnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu można nabyć wyłącznie w sposób translatywny. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przenoszone m.in. przez dziedziczenie, zapis, licytację lub umowę zobowiązującą do przeniesienia tego prawa (art. 17² SpMieszkU). Od wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. (ZmSpMieszkU07)²⁸⁷ nie ma możliwości ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (art. 7 ZmSpMieszkU07). Nowelizacja w swojej treści uchylila art. 17¹ ust. 1-5 SpMieszkU, a tym samym pozbawiła możliwość ustanowienia praw własnościowych w drodze przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. Zaznaczył to Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 grudnia 2011 r.²⁸⁸ twierdząc, że umowy przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własnościowe zawarte wbrew zakazowi z art. 7 ust. 1 ZmSpMieszkU07 jest nieważna.

Zasada wielopodmiotowości oznacza, że kilka osób może razem posiadać prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego. Te prawa mogą być wyrażone w formie współwłasności w częściach ułamkowych, co oznacza, że każda osoba posiada określony udział w nieruchomości lub w formie wspólności łącznej np. małżeńska wspólność majątkowa²⁸⁹. Do współwłasności w formie części ułamkowej będą miały zastosowanie w drodze analogii przepisy KC o współwłasności²⁹⁰. W takim przypadku wszystkie te osoby są uprawnione do korzystania z lokalu. Osoby takie są równoprawnymi właścicielami.

Ponadto obecnie obowiązująca zasada wielopodmiotowości dotyczy nie tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale i prawa odrębnej własności lokalu. Nowelizacja ustawy z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, zmieniła art. 3 ust. 5 dodając do wskazanych praw, również ekspektatywę własności. Oznacza to, że od tego dnia prawo

²⁸⁷ Ponownie został przywrócony zakaz konstytucyjnego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na wzór wcześniej wprowadzonej SpMieszkU (w pierwotnym brzmieniu).

²⁸⁸ Postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 105/11, Legalis nr 478688.

²⁸⁹ Art. 31 i nast. KRO.

²⁹⁰ Art. 195–221 KC.

odrębnej własności lokalu, ekspektatywy tego prawa oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zarówno mieszkalnego, jak i o innym przeznaczeniu) mogą być wspólnie nabywane przez kilka osób, takich jak m.in. małżonkowie, rodzeństwo, konkubenci lub wspólnicy w spółce cywilnej. Jak wcześniej wskazano, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przenoszone obecnie jedynie translatywnie, np. w wyniku dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy zobowiązującej do przeniesienia tego prawa.

b) Zasada wielopodmiotowości a członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej

Przepis art. 3 ust. 5 SpMieszkU²⁹¹ ponownie stanowi, że zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo własności mogą należeć do kilku osób. Komentowany przepis w brzmieniu²⁹² przed wejściem w życie noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU stanowił bowiem, że prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Natomiast w sytuacji, gdy zgłosi się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. W przypadku, gdy po bezskutecznym upływie 12 miesięcy wyznaczonego przez spółdzielnię terminu, wystąpienia do sądu wyboru w tym zakresie ma prawo dokonać spółdzielnia. Wskazany przepis zastąpił jeszcze wcześniej istniejący art. 17¹ ust. 5 SpMieszkU²⁹³, który odnosił się w swojej treści tylko do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także zastąpił uchylony art. 23 ust. 1 SpMieszkU²⁹⁴, który dotyczył osób posiadających własność lokalu i odnosił się do prawa odrębnej własności lokalu, które jeżeli należy do kilku osób, członkiem spółdzielni mogła być tylko jedna z nich, z wyjątkiem, gdy prawo przysługiwało wspólnie obojgu małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, zastosowanie miały przepisy z zakresu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

²⁹¹ Art. 3 ust. 5 dodany przez art. 1 pkt 3 lit. b) ZmSpMieszkU07.

²⁹² T.j. Dz.U. 2013 r. poz. 1222 (z dnia 7 sierpnia 2013 r.).

²⁹³ T.j. Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 (z dnia 9 września 2003 r.).

²⁹⁴ Ibidem.

upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonywała spółdzielnia²⁹⁵.

Omawiany przepis stanowił konsekwencję faktu, że w odróżnieniu od prawa lokatorskiego, które może należeć do jednej osoby lub do małżonków, zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i prawo własności mogą należeć do kilku osób.

Aktualne brzmienie art. 3 ust. 5 SpMieszkU zostało nadane nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. Zgodnie z tym przepisem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, gdy 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. Przepis wskazuje, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Otóż do czasu rozstrzygnięcia postępowania nieprocesowego przez sąd lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, 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.

Jak trafnie zauważa E. Bończak-Kucharczyk, ustawodawca wprowadził istotną zmianę w stosunku do wcześniej obowiązujących przepisów, zmieniając użyty w obu zwrot „może być” na „jest”. Spowodowało to, że we wcześniejszym stanie prawnym mowa była o tym, że jedna z osób jest członkiem spółdzielni, a nie, że jedna z osób może być członkiem²⁹⁶.

Nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 roku SpMieszkU utrwaliła, że członkostwo związane z prawem do jednego lokalu może tylko przysługiwać jednej osobie, chyba że prawo to przysługuje małżonkom wspólnie. W przypadku, gdy kilka osób ma prawo do członkostwa w spółdzielni związane z jednym lokalem przepis art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na nich obowiązek zgłoszenia się do sądu w postępowaniu nieprocesowym w celu rozstrzygnięcia kwestii wyboru jednej osoby posiadającej prawo do członkostwa. Spółdzielnia wyznacza uprawnionym osobom termin, w którym powinny one zgłosić się do sądu, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Jeśli

²⁹⁵ Art. 23 w zw. art. 15 ust. 4 SpMieszkU (Dz. U. 2001 r. Nr 4, poz. 27), wejście w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r.

²⁹⁶ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*, 2018, art. 3.

uprawnione osoby nie zdążą wystąpić do sądu w wyznaczonym terminie, spółdzielnia dokona wyboru za nie. (Dalsze rozważania w tym temacie zostały przedstawione w IV rozdziale niniejszej dysertacji, gdzie została omówiona wprowadzona nowelą z dnia 20 lipca 2017 r. zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu.)

Rozdział III Dawna zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej

I. Wprowadzenie

W niniejszym rozdziale została przedstawiona nieobowiązująca już zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Przez kilkadziesiąt lat była to pewnego rodzaju szczególna relacja łącząca członka spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokali. Zasada ta, łącznie z zasadą jednopodmiotowości prawa lokatorskiego i własnościowego kształtowała ustrój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej²⁹⁷. Podstawowa teza dotyczy zasady związania członkostwa z prawami do lokalu, a więc nie możliwe jest przedstawienie poruszanego problemu bez przedstawienia zasady, która w życiu spółdzielni mieszkaniowej obowiązywała przez dziesięciolecia. Dlatego też w tytule rozdziału III, użyto przymiotnika „Dawna”, celem podkreślenia rozróżnienia okresów przed wejściem w życie noweli z 20 lipca 2017 r. (wejście w życie 9 września 2017 r.). Jednakże, na wstępie należy zaznaczyć, że opisane w tym rozdziale np. nabycie członkostwa przez złożenie deklaracji, w niektórych sytuacjach nadal obowiązuje. W treści tego rozdziału przedstawiam przepisy w tym zakresie jakie istniały przed wejściem w życie wspomnianej nowelizacji. Tym samym nie oznacza to, że nie mogą mieć zastosowania w niektórych przypadkach obecnie. W związku z powyższym, dla porządku pracy używam formy przeszłej, aby czytelnik mógł łatwiej zrozumieć zmiany, jakie miały miejsce po 9 września 2017 r.

Zasada związania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni oznaczała, że aby posiadać prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, trzeba było wpierv zostać członkiem spółdzielni. Innymi słowy, prawo do lokalu było uzależnione od posiadania członkostwa w spółdzielni. Zasada związania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem przybrała ścisłą zasadę w ustawie z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Została ona wyrażona m.in. w art. 135 § 2 i 3 SpółdZwU, następnie zasada

²⁹⁷ K. Pietrzykowski, Spółdzielcze prawo mieszkaniowe – dawniej i obecnie, [w:] Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiewicz, F. Zoll, Warszawa 2012, s. 526–528.

ta została również określona w art. 213 § 1 PrSpółdz, w myśl którego w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych. Zasada odnosiła się zarówno do lokatorskiego i własnościowego spółdzielczych praw do lokalu. Uchwalona ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych również przewidywała związanie członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. Zasada związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem została zawarta w art. 9 ust. 1 SpMieszkU, w myśl którego przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia należy rozumieć zobowiązanie, aby oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. natomiast zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni została określona w art. 17¹ ust. 1 SpMieszkU(aktualnie uchylony).

Omawiana zasada w dalszym ciągu obowiązywała w wypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Natomiast, w odniesieniu do prawa własnościowego została usunięta z polskiego prawa po orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego. Orzeczenia zostały wydane w niniejszych datach: 25 lutego 1999 r.²⁹⁸, 21 maja 2001 r.²⁹⁹, 29 czerwca 2001 r.³⁰⁰, 30 marca 2004 r.³⁰¹ oraz 9 listopada 2005 r.³⁰². Ostatecznie zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem przestała obowiązywać wraz z uchYLENIEM art. 17¹ ust. 1 SpMieszkU przez nowelizację ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. SpMieszkU07.

Dopiero nowelizacją przepisów z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU zasada związania praw do lokalu z członkostwem została zastąpiona przez zasada związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ze spółdzielczym lokatorskim albo własnościowym prawem do lokalu lub roszczeniem o ustanowienie prawa lokatorskiego albo prawa odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że nastąpiło „odwrócenie zasady”.

²⁹⁸ Wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25.

²⁹⁹ Wyrok TK z dnia 21 maja 2001 r., SK 15/00, OTK 2001, nr 4, poz. 85.

³⁰⁰ Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.

³⁰¹ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

³⁰² Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

II. Powstanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej według przepisów przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU

a) Uwagi ogólne

Przepisy obowiązujące z zakresu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przed wejściem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. (ZmSpMieszkU17) były dość lakoniczne³⁰³. Podstawowe regulacje dotyczące członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej były zawarte w przepisach z zakresu prawa spółdzielczego. W doktrynie przedstawiano dwa przeciwstawne poglądy. Według pierwszego z nich akt przystąpienia do spółdzielni ma szczególny „korporacyjny charakter”. Przedstawiciele drugiej koncepcji uznawali, że akt przystąpienia-przyjęcia jest oświadczeniem woli w rozumieniu prawa cywilnego³⁰⁴. Doktryna przedmiotu ówczesnie stanęła na stanowisku, że stosunek członkowski w spółdzielni mieszkaniowej powstaje w sytuacjach typowych dla korporacyjnych osób prawnych, tj. w chwili kreowania nowej spółdzielni albo na skutek przystąpienia do już istniejącej spółdzielni³⁰⁵. Nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej mogło także powstać przez połączenie spółdzielni³⁰⁶, jednakże stosunek nie jest tworzony na nowo, lecz istniejący stosunek członkostwa zmienia treść na skutek zachodzących zmian podmiotowych jednej ze stron stosunku.

Przed nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU w literaturze przedmiotu wyróżniano zgodnie z regułą numerus clausus zamkniętą liczbę przypadków powstania stosunku członkostwa w spółdzielni³⁰⁷ (dotyczyło to również spółdzielni mieszkaniowych)³⁰⁸. W pierwszym przypadku stosunek członkostwa powstawał z chwilą zarejestrowania spółdzielni mieszkaniowej (art. 17 § 1 zd. 1 PrSpółdz). Drugim możliwym przypadkiem uzyskania stosunku członkostwa było przyjęcie do spółdzielni przez zawarcie umowy wstąpienia do spółdzielni mieszkaniowej (art. 17 § 1 zd. 2 PrSpółdz). Ostatnim możliwym przypadkiem było uzyskanie członkostwa w spółdzielni

³⁰³ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnia...*, 2018, art.3.

³⁰⁴ S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze...*, s. 96.

³⁰⁵ K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 39.

³⁰⁶ B. Słotwiński, *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973 r., s. 116.

³⁰⁷ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 77 i nast.; Idem, [w:] *Prawo spółdzielcze, SPP...*, s. 153, D. Bierecki, [w:] *Prawo Spółdzielcze...*, art. 22, Nb 1.

³⁰⁸ Po nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, przepisy zmieniły się tylko względem spółdzielni mieszkaniowej- do innych spółdzielni wciąż obowiązują omawiane przepisy.

na skutek przekształceń organizacyjnych spółdzielni (art. 100 i art. 108 § 2 pkt 2 w związku z art. 112 PrSpółdz).

b) Założyciele spółdzielni jako członkowie

Przystąpienie do spółdzielni zależy od wyrażenia przez jednostkę jej woli. Zasada dobrowolności jest jedną z podstawowych założeń organizacyjnych istnienia spółdzielczości. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej dotyczy, także założycieli spółdzielni. Zasada wyrażona w art. 17 § 1 PrSpółdz (wcześniej przedstawiony w art. 14 § 1 SpółdzZwU) stanowi, że założyciele spółdzielni, którzy podpisali statut stają się pierwszymi członkami spółdzielni z mocy prawa w chwili zarejestrowania. Na podstawie art. 6 § 2 PrSpółdz, gdy założycielami są osoby fizyczne, liczba założycieli nie może być mniejsza niż dziesięć osób, dodatkowo zostało to potwierdzone uchwałą SN z dnia 17 stycznia 1991 r.³⁰⁹, zgodnie z którym członkami mogą być zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne i nie może być mniejsza od dziesięciu. SN uzasadnił swoje stanowisko, przez porównanie art. 15 § 1 i art. 15 § 5 PrSpółdz. Zgodnie z artykułem 15 § 1 PrSpółdz spółdzielnia musi liczyć co najmniej dziesięciu członków, jeżeli statut nie wymaga większej liczby, a art. 15 § 5 PrSpółdz, według którego spółdzielnia, której członkami w myśl statutu są wyłącznie osoby prawne, musi liczyć co najmniej trzech członków. Porównanie przytoczonych przepisów pozwala stwierdzić, że ustawowe minimum liczby członków w spółdzielni wynosi dziesięć osób i dotyczy zarówno przypadku, gdy członkami są wyłącznie osoby fizyczne, jak i przypadku, gdy członkami są osoby fizyczne i osoby prawne. Jednakże, gdy członkami mają być wyłącznie osoby prawne, minimum ustawowe liczby członków wynosi trzech. Zasada dotycząca minimalnej liczby członków należy odnieść do minimalnej liczby założycieli spółdzielni. Zatem w przypadku spółdzielni mieszkaniowej osób prawnych wystarczy trzech założycieli - czyli minimalnej liczby członków.

Założyciele spółdzielni, przez zbiorcze podpisanie statutu, składają oświadczenie woli. Potwierdzają treść statutu w stosunkach wewnętrznych spółdzielni oraz potwierdzają założenie zgodnych oświadczeń woli w formie pisemnej³¹⁰. W

³⁰⁹ Uchwała SN z dnia 17 stycznia 1991 r., III CZP 77/90, OSNC 1991, nr 5-6, poz. 69.

³¹⁰ D. Bierecki, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo... s. 49.

orzecznictwie i doktrynie utrzymuje się pogląd, że uchwalenie statutu spółdzielni należy do kategorii czynności prawnych, jest umową cywilnoprawną³¹¹. W konsekwencji, do statutu spółdzielni mają zastosowanie przepisy zawarte w KC o czynnościach prawnych³¹². Zatem jeżeli statut jest umową cywilnoprawną i z mocy prawa do skutku dochodzi oświadczenie woli, założyciele stają się członkami, a także wiąże aktualnych członków spółdzielni z przepisami KC, do której wstępują kolejni członkowie spółdzielni. Zastosowanie ma zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ KC.

Założycieli spółdzielni, którzy nabywają członkostwo z mocy prawa, nie dotyczył obowiązek zawarty w art. 16 § 1 PrSpółdz, czyli nie mieli prawnego obowiązku składania deklaracji. Warunek złożenia deklaracji dotyczył osób przystępujących do spółdzielni po jej zarejestrowaniu³¹³.

c) Nabycie członkostwa przez przystąpienie do spółdzielni

Nabycie członkostwa przez przystąpienie do spółdzielni (złożenie deklaracji) przez dziesięciolecia była generalną zasadą nabycia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (w kilku przypadkach nabycie członkostwa w spółdzielni przez złożenie deklaracji obowiązuje nadal). Na uwagę zasługuje fakt, że w innych typach spółdzielni jest to nadal główna zasada nabycia członkostwa. Nowela ZmSpMieszkU17 zmieniła formułę członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

W doktrynie charakter prawny nabycia członkostwa w spółdzielni osób przyjętych przez spółdzielnię po jej zarejestrowaniu był kwestią sporną. W okresie przed wejściem w życie noweli SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r., kiedy jeszcze generalną zasadą uzyskania członkostwa był obowiązek złożenia deklaracji (w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej), zgodnie z poglądem większości autorów oraz orzecznictwem, uważano, że złożenie deklaracji członkowskiej wyrażało wolę zawarcia umowy o członkostwo spółdzielni, w związku z jej cywilnoprawnym charakterem. Członkostwo w spółdzielni już istniejącej powstawało na podstawie umowy, która była

³¹¹ Uchwała SN z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 62/95, OSNC 1995, Nr 10, poz. 141 z glosą K. Pietrzykowskiego.

³¹² Wyrok SN z dnia 15 kwietnia 1999 r., ICKN 1088/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 193.

³¹³ Dalsze rozważania na temat członkostwa założycieli spółdzielni, zostały zawarte w Rozdziale IV. Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu IX. Tymczasowe członkostwo założycieli spółdzielni mieszkaniowej.

wyrazem autonomii woli obu podmiotów. Konstrukcja nabycia członkostwa przez przystąpienie do zarejestrowanej spółdzielni była realizowana przez zawarcie umowy o członkostwo. Złożenie przez kandydata oświadczenia woli oznaczało, że postępuje ze świadomym zamiarem nawiązania stosunku członkostwa. Oświadczenie woli przyjmowało formę deklaracji członkowskiej względem spółdzielni. Deklaracja członkowska składana była w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 16 § 1 zd. drugie PrSpółdz).

Ustawa nie wymagała osobistego złożenia deklaracji członkowskiej przez osobę przystępującą do spółdzielni. Mogła ona być podpisana i złożona przez pełnomocnika kandydata³¹⁴. Możliwość ustanowienia pełnomocnika wynikała z art. 95 § 1 KC, a przepisy prawa spółdzielczego nie wyłączały w tym zakresie obowiązywania przepisu, tym samym istniała możliwość ustanowienia pełnomocnika. Ponadto ustanowienie pełnomocnika do złożenia oświadczenia, nie było sprzeczne z istotą osobistego charakteru członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. W wyroku z dnia 19 lutego 2004 r. SN stwierdził, że istota czynności polegającej na podpisaniu i złożeniu deklaracji członkowskiej wynika, że nie może tu chodzić ani o pełnomocnictwo ogólne, ani rodzajowe, lecz o pełnomocnictwo do dokonania określonej czynności. Pełnomocnictwo to powinno być zawsze udzielane w formie pisemnej (art. 99 § 1 KC oraz art. 16 § 1 PrSpółdz)³¹⁵. Dopuszczalne było, aby osoba mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych w przypadkach określonych w ustawie (art. 3 ust. 1 SpMieszkU) lub w statucie zgodnie z art. 15 § 3 PrSpółdz, mogła ubiegać się o członkostwo w spółdzielni. Deklaracja członkowska osoby przystępującej do spółdzielni mogła być złożona przez pełnomocnika³¹⁶. Zgodnie z art. 17 KC osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych zaciągała zobowiązanie lub rozporządzała swoim prawem, potrzebna była zgoda jej przedstawiciela ustawowego. Przyjęcie członka do spółdzielni miało charakter umowy, więc w przypadku braku umocowania albo przekroczenia zakresu umocowania przez pełnomocnika, umowa była zależna od potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta (art. 103 § 1 KC). Potwierdzenie to było dokonywane w formie pisemnej, jeżeli dla ważności umowy zastrzeżona była forma pisemna.

Deklarację członkowską składał (w niektórych przypadkach wciąż składa) członek względem spółdzielni, którą uznaje za ofertę, gdyż spełniała wszystkie elementy

³¹⁴ K. Kwapisz-Krygel, Prawo spółdzielcze..., art. 16.

³¹⁵ Wyrok SN z dnia 19 lutego 2004 r., IV CK 74/03, OSNC 2005, Nr 3, poz. 47.

³¹⁶ Ibidem.

zawarte w art. 66 KC, dokument ten uznawany jest za wystarczające ujawnienie zamiaru składającego ją kandydata nawiązaniem ze spółdzielnią stosunku prawnego³¹⁷. W poprzednim stanie prawnym złożenie pisemnej deklaracji członkowskiej podpisanej było obligatoryjną częścią aktu przystąpienia do spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać nie tylko dane identyfikujące kandydata, ale także informacje dotyczące ilości zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, a także dane przewidziane w statucie spółdzielni. Decyzja o przyjęciu kandydata na członka, zgodnie z zasadą samorządności organów w spółdzielni należała wyłącznie od decyzji spółdzielni. Spółdzielnia nie miała obowiązku przyjęcia każdej ubiegającej się osoby na członka spółdzielni. Swoboda spółdzielni podejmowaniu decyzji o przyjęciu członka do grona spółdzielni dotyczyła także przypadku, gdy członek spełniał wymagania statutowe. Od zasady tej był wyjątek w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o członkostwo miała prawo żądania przyjęcia w poczet członków spółdzielni³¹⁸. Przystąpienie do spółdzielni uznawane było za umowę, zawartą pomiędzy spółdzielnią a kandydatem na członka, dochodziła ona do skutku tylko w przypadku złożenia przez obie strony zgodnych oświadczeń woli. Orzecznictwo wskazywało, że nie było dopuszczalne nawiązanie stosunku członkostwa *per facta concludentia* (przez dorozumienie oświadczenia woli) ani też kontynuowanie tego stosunku przez spadkobierców zmarłego członka³¹⁹.

Deklaracja traktowana była jako oświadczenie woli, które musiało być złożone przez kandydata w formie pisemnej. Ustawa określała wymogi, które powinny być spełnione w deklaracji (art. 16 § 1 zd. 3 PrSpółdz). Deklaracja powinna być zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący był osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów. Statut spółdzielni nie mógł tych wymogów redukować, natomiast istniała możliwość rozszerzenia statutu o inne dane. Deklaracja nie mogła zawierać braków istotnych wskazanych w ustawie, gdyż powodowało to, że przyjęcie członka do spółdzielni było uznawane za nieważne.

Uchwała spółdzielni, przyjmująca osoby w poczet członków uznawana była jako oświadczenie woli ze strony spółdzielni. Ustawa wymagała, aby przyjęcie kandydata przez właściwy organ spółdzielni na członka było stwierdzone na deklaracji podpisem

³¹⁷ B. Błażejczak, Powstanie stosunku członkostwa przez przystąpienie do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, RPEiS 1975, s. 25.

³¹⁸ Roszczenie przyjęcia w poczet członków, co zostało omówione w dalszej części dysertacji.

³¹⁹ Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1999 r. I CKN 1135/97, OSNC 1999, nr 9, poz. 165.

dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. Nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następowało z chwilą podjęcia uchwały przez właściwy organ spółdzielni. Statut spółdzielni powinien być wskazywać, który organ spółdzielni jest właściwy do przyjmowania nowych członków. O podjęciu uchwały mogło decydować zarówno walne zgromadzenie, rada nadzorcza, jak i zarząd spółdzielni. Ustawa wskazywała, że jeżeli organem tym nie było walne zgromadzenie, statut powinien być wskazywać także organ, do którego służy odwołanie od decyzji odmawiającej przyjęcia, oraz określać terminy wniesienia i rozpatrzenia tego odwołania (art. 17 § 4 zd. 2 PrSpółdz). Wedle orzeczenia SN z 21 grudnia 1956 r. okoliczność, że na deklaracji przystąpienia do spółdzielni nie było podpisu zarządu spółdzielni z podaniem daty stwierdzenia przyjęcia osoby przystępującej w poczet członków spółdzielni, nie stało na przeszkodzie do uznania, że osoba ta została przyjęta na członka spółdzielni³²⁰. Jak dodał SA w Warszawie w wyroku z 16 czerwca 2014 r. brak było ograniczeń dowodowych w ustalaniu, że dana osoba została przyjęta w poczet członków. W szczególności zastosowanie miały art. 60 i 65 KC, gdyż ustawa nie wymaga dla oświadczenia woli spółdzielni formy szczególnej³²¹.

W przypadku, gdy zarząd był jednoosobowy (art. 49 § 1 zd. 2 PrSpółdz) nie można było dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa (art. 49 § 5 PrSpółdz). Przyjęcie członka dokonywane było przez radę nadzorczą przez podpis na deklaracji, chyba że statut przewidywał właściwość walnego zgromadzenia.

Uchwała w sprawie przyjęcia członka powinna była zostać podjęta w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji przez kandydata, chyba że statut stanowił inaczej. Kandydat powinien być zostać powiadomiony pisemnie o uchwale o przyjęciu bądź uchwale o odmowie przyjęcia, w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia przez organ spółdzielni. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie (art. 17 § 3 PrSpółdz). Jednakże nabycie członkostwa nie następuje z chwilą doręczenia zawiadomienia o przyjęciu i taki stosunek nie istnieje, jeżeli uprawniony organ spółdzielni nie powziął decyzji o przyjęciu tej osoby na członka³²².

Orzecznictwo stoi na stanowisku, że ostateczna odmowa uzyskania członkostwa, zachodziła na podstawie art. 61 KC, gdy oświadczenie woli organu spółdzielni, które

³²⁰ Orzeczenie SN z dnia 10 października 1956 r., I CZ 763/56, OSNCK 1957/4/109.

³²¹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 czerwca 2014 r., I ACa 31/14, LEX nr 1527278.

³²² Wyrok SN z dnia 21 grudnia 1976 r., IPR 189/76, LEX nr 13481.

miało być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią³²³. Kandydatowi na członka spółdzielni przysługiwało odwołanie od decyzji do organu spółdzielni wskazanego w statucie.

Uchwała spółdzielni dotycząca przyjęcie kandydata w poczet członków, nie mogła zostać zastąpiona przez inne fakty i zdarzenia. Osoba ubiegająca się o członkostwo w spółdzielni, która przyjęła na siebie zobowiązanie wykonania na rzecz spółdzielni określonych świadczeń osobistych, nie nabywała przez to roszczenia o przyjęcie do spółdzielni, jeżeli takie uprawnienie nie wynikało ze statutu bądź umowy. Pobieranie przez spółdzielnię od osoby jako ubiegającej się o członkostwo, określonych kwot na wpisowe i udział nie stanowiło jeszcze o powstaniu członkostwa³²⁴.

Uchwała zarządu spółdzielni o przyjęciu danej osoby na członka spółdzielni mieszkaniowej złożona pod wpływem mającego znaczenie prawne błędu wywierała skutki prawne. Podmiot, który został przyjęty w poczet członków, był uprawniony do zniweczenia skutków złożenia wadliwego oświadczenia woli, tj. unieważnienia dokonanej czynności, co było jednak ograniczone terminem. Uchylenie się od skutków prawnych było określone w art. 88 KC, przepis przewidywał roczny termin, który rozpoczynał bieg w razie błędu od chwili jego wykrycia. Czynność prawna zawierające wadliwe oświadczenie woli była ważna, niemniej z chwilą skutecznego uchylenia się przez składającego wadliwe oświadczenie od jej skutków była nieważna z mocą wsteczną (*ex tunc*). Po upływie rocznego terminu uprawnienie do unieważnienia dokonanej pod wpływem błędu czynności prawnej wygasało³²⁵.

Ustawodawca, zasadniczo nie przyznawał 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. Pogląd ten miał odzwierciedlenie w zasadzie samorządności spółdzielni. Od tej zasady były jednak wyjątki, gdy roszczenie o przyjęciu do grona członków spółdzielni wynikały ze szczególnej podstawy, którą mogły stanowić przepisy wskazane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, statut spółdzielni lub umowa ze spółdzielnią, tj. czynności prawnej z udziałem spółdzielni.

³²³ Wyrok SN z dnia 11 stycznia 2002 r., IV CKN 581/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 135.

³²⁴ Wyrok SN z dnia 23 czerwca 1986 r., ICR 143/86, OSNC 1987, nr 10, poz. 160.

³²⁵ Wyrok SN z dnia 12 października 2017 r., IV CSK 705/16, LEX nr 2401076.

W sytuacji, gdy został wydany wyrok o przyjęciu osoby do grona członków, zobowiązywał on spółdzielnię mieszkaniową do przyjęcia takiej osoby w grono członków spółdzielni. Wyrok zastępował oświadczenie woli odpowiedniego organu spółdzielni do przyjmowania członków. Zgodnie z art. 64 KC prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie oraz art. 1047 § 1 KPC³²⁶. Jeżeli dłużnik jest zobowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępowało oświadczenie dłużnika, §2 Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. Wskazane przepisy należało ze sobą łączyć, zgodnie z przyjętą uchwałą siedmiu sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., gdzie został wyjaśniony wzajemny stosunek tych przepisów³²⁷. Oznaczało to, że zobowiązanie spółdzielni przez sąd, które zastępuje oświadczenie woli spółdzielni o przyjęciu do grona członków, nie zależało od istnienia lub nieistnienia uchwał organów spółdzielni dotyczących przyjęcia kandydata do spółdzielni. Z istoty członkostwa spółdzielni, które jest prawem o charakterze osobistym wynikało, że roszczenie o przyjęcie nowego członka w grono spółdzielni mogło przysługiwać tylko podmiotowi, który chce być członkiem.

Sąd Najwyższy, w uchwale z dnia 5 czerwca 1991 r., potwierdził pogląd, że członek spółdzielni mieszkaniowej nie mógł domagać się na podstawie art. 189 KPC ustalenia nieistnienia podstaw prawnych członkostwa innego członka tej spółdzielni³²⁸. Z uwagi na brak interesu prawnego powództwo nie mogłoby być skutecznie wytoczone ani przeciwko spółdzielni, ani przeciwko członkowi spółdzielni, którego podstawy prawne członkostwa są kwestionowane.

³²⁶ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637, 1693, 2385, 2432, z 2019 r. poz. 55, 60).

³²⁷ Uchwała SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199.

³²⁸ Uchwała SN z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91, OSNC 1992, nr 1, poz. 12.

III. Przyczyny ustania stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

I. Uwagi ogólne

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. nie zawierała przepisów dotyczących rozwiązania stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej było regulowane przepisami zawartymi w ustawie - Prawo spółdzielcze.

W literaturze przedmiotu, wskazywano, że można było mówić o zamkniętym katalogu (*numerus clausus*) przyczyn powodujących ustanie członkostwa wskazanych w prawie spółdzielczym³²⁹. Otóż według tej reguły, stosunek członkostwa w spółdzielni ustawał w przypadkach: wypowiedzenia członkostwa, śmierci członka, wykluczenia oraz wykreślenia członkostwa, a także w przypadku ustania bytu spółdzielni mieszkaniowej z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego lub likwidacji.

Obecnie przepisy prawa spółdzielczego dotyczące wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni od wejścia w życie wspomnianej nowelizacji, co do zasady, nie mają zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych (art. 1 ust. 8 zd. 1 SpMieszkU). Jednakże SpMieszkU przewiduje wyjątki od tej zasady, dla osoby będących założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni mogą wystąpić z niej za wypowiedzeniem (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU). Podkreślenia zatem wymaga, że przepisy z zakresu wystąpienia za wypowiedzeniem dla kilku kategorii uprawnionych, w dalszym ciągu obowiązują. Autor niniejszej pracy uważa też, że przez stosowną analogię do art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU, należy uznać, że najemcy mieszkań zakładowych określani w art. 48 ust. 1 SpMieszkU również mają taką możliwość³³⁰.

Z punktu widzenia dysertacji wydaje się ważne i potrzebne, aby omówić poprzednio obowiązujące przepisy, a tym samym zrozumieć ewolucję, która zaszła w spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie stosunku członkostwa na przestrzeni kilku dekad. Omawiane zasady w dalszym ciągu mają zastosowanie do innych typów

³²⁹ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 163-164.

³³⁰ Dalsze rozważania w tym temacie: Rozdział IV. Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. VIII. Fakultatywne członkostwo najemców mieszkań zakładowych oraz właścicieli lokali. b) Nabywanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez najemców mieszkań zakładowych.

spółdzielni. Przytoczona nowela zmieniła przyczyny ustania stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

II. Wystąpienie ze spółdzielni

Niemajątkowy charakter członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ustawał w wyniku wypowiedzenia. W prawie polskim mechanizm dający członkowi możliwość wypowiedzenia stosunku członkostwa w przepisach przed nowelą z 20 lipca 2017 r. był zawarty w art. 22 zd. 1 PrSpółdz. Zgodnie z którym „członek spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem”. Możliwość wystąpienia członka ze spółdzielni było skutkiem obowiązywania zasady dobrowolności członkostwa. W literaturze przedmiotu, zwracano uwagę, że uprawnienie członka do wystąpienia ze spółdzielni miało charakter kształtujący i wynikało ze stosunku członkostwa³³¹. Prawo do wystąpienia, nie mogło być ani wyłączone, ani ograniczone przez statut spółdzielni, o ile nie wynikało to z przepisów ustawy.

Otóż wedle orzecznictwa, wystąpienie ze spółdzielni było jednostronnym oświadczeniem woli członka złożonym wobec spółdzielni, niewymagającym jej akceptacji i powodującym ustanie członkostwa³³². Wypowiedzenie członkostwa było dokonane dopiero wtedy, gdy pismo takie, skierowane do spółdzielni przez członka doszło do niej w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią (art. 61 zd.1 KC). Oddanie spółdzielni takiego pisma bez wiedzy członka przez inną osobę nie prowadziło do wypowiedzenia członkostwa³³³. W literaturze przedmiotu zwracano uwagę, że niedopuszczalne było rozwiązanie stosunku członkostwa za obopólnym porozumieniem stron bez zachowania terminu i okresu wypowiedzenia przewidzianego przez statut³³⁴.

Wystąpienie ze spółdzielni mieszkaniowej było możliwe za uprzednim wypowiedzeniem, które powinno być złożone pisemnie pod rygorem nieważności (art. 22 zd. 2 PrSpółdz w zw. z art. 73 § 2 i art. 78 KC). Statut spółdzielni powinien określać termin i okres wypowiedzenia. Ustanie członkostwa w spółdzielni nie było pozostawione

³³¹ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 173.

³³² Wyrok SN z dnia 13 października 1999 r., II CKN 501/98, LEX nr 1217919.

³³³ Wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117.

³³⁴ M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 61.

przypadkowi, ale było zależne od określonych w prawie zdarzeń. Wywoływały one skutek w postaci ustania członkostwa w ściśle oznaczonym momencie. Za datę wystąpienia uważało się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Zastrzeżenie warunku rozwiązującego i terminu końcowego w wypowiedzeniu członkostwa było wykluczone³³⁵. Okres wypowiedzenia był wiążący z punktu widzenia wcześniejszego żądania wypłacenia udziałów lub wkładu bądź zaliczek na wkład budowlany przed upłynięciem terminu wypowiedzenia, chyba że statut spółdzielni to umożliwiał lub umowa z członkiem stanowiła inaczej³³⁶.

Oświadczenie woli członka, nie musiało zawierać terminu „wypowiedzenie”, wystarczyło, że z treści oświadczenia woli wynikało zakończenie stosunku członkostwa³³⁷. Wypowiedzenie mogło zostać dokonane przez pełnomocnika albo przedstawiciela ustawowego, opiekuna lub kuratora. Do podjęcia czynności przez przedstawiciela, potrzebna była zgoda sądu, gdyż czynność ta przekraczała zakres zwykłego zarządu (art. 101 § 3 KRO³³⁸) lub ważniejszych spraw dotyczących osoby lub majątku reprezentowanego (art. 156 KRO).

Członek spółdzielni mieszkaniowej, który miał ograniczoną zdolność do czynności prawnych, mógł samodzielnie wypowiedzieć członkostwo, jednak jego ważność była uzależniona od zgody przedstawiciela ustawowego, gdyż w wyniku wystąpienia ze spółdzielni następowały bezpośrednie istotne skutki majątkowe³³⁹. Przedstawiciel powinien był w takich przypadkach uzyskać zezwolenie sądu (art. 101 § 3, art. 156 KRO).

III. Śmierć członka i ustanie osoby prawnej będącej członkiem

Niemajątkowy stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ustawał w wyniku śmierci członka. Zgodnie z art. 25 § 1 zd. 1 PrSpółdz „Członka zmarłego skreśla

³³⁵ Por. P. Machnikowski, [w:] Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1-534, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004, s. 857.

³³⁶ R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, Warszawa 2007, s. 52.

³³⁷ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 174-175; S. Grzybowski, Prawo spółdzielcze..., s. 144-145.

³³⁸ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1359, ze zm.).

³³⁹ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 177.

się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć”. Zatem skutek następował z mocy samego prawa, z chwilą zajścia śmierci.

W literaturze przedmiotu podkreślano, że ustawodawca używał dwóch różnych terminów, tj. skreślenie i wykluczenie³⁴⁰. Skreślenie z rejestru członków spółdzielni było jedynie czynnością o charakterze porządkowo-technicznym. Natomiast wykreślenie było uznawane za jednostronną czynnością prawną spółdzielni powodującą ustanie członkostwa. Zatem słusznie przyjmowano, że nie można utożsamiać skreślenia z wykreśleniem członka ze spółdzielni zawartym w art. 24 § 3 PrSpółdz.

W doktrynie poddawało się również wątpliwość dotyczące momentu ustania członkostwa. Zgodnie z art. 25 § 1 zd. 1 PrSpółdz, momentem skreślenia z rejestru członków, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Sformułowanie użyte przez ustawodawcę „od dnia” było wyrażeniem, z którym nie da się połączyć jakichkolwiek konsekwencji normatywnych, nie wiadomo, czy chodzi tu o początek dnia, czy też o chwilę jego upływu³⁴¹. Należy się zatem przychylić do poglądu, że ówczesnym stanie prawnym śmierć członka spółdzielni wywoływała skutki prawne od chwili, a nie od dnia, w którym nastąpiła.

Na spadkobierców przechodziły jedynie prawa majątkowe członka spółdzielni, które przysługiwałyby członkowi w razie wystąpienia ze spółdzielni. Prawa majątkowe, które przysługiwały członkowi w czasie trwania członkostwa nie przechodziły na spadkobierców, o ile ustawa nie stanowiła inaczej³⁴². W przypadku, gdy zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, jego spadkobiercy powinni byli w celu wykonywania swych praw ustanowić wspólnego pełnomocnika. Gdy spadkobiercy nie mogli dojść do porozumienia między sobą, powinni wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy (art. 203 KC), a następnie wskazać go spółdzielni.

Według art. 25 § 1 zd. 2 PrSpółdz „osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania”. Przepis ten również został sformułowany nieprecyzyjnie. Co do zasady, chwilą ustania osoby prawnej było jej wykreślenie z właściwego rejestru, m.in. z przyczyny likwidacji bądź upadłości spółdzielni. Natomiast jeśli chodzi o podmioty prawne, które nie były wpisane do żadnego rejestru, utrata przez nie osobowości prawnej była określona w przepisach, na

³⁴⁰ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 169.

³⁴¹ G. Grzybowski, Prawo spółdzielcze..., s. 141.

³⁴² M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 76.

podstawie których uzyskały one osobowość prawną lub w przepisach dotyczących ich likwidacji i zniesienia³⁴³.

IV. Wykluczenie i wykreślenie członka

1. Uwagi ogólne

Prawo spółdzielcze przewiduje ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni z mocy jednostronnego oświadczenia woli nie tylko dotychczasowego członka spółdzielni (wypowiedzenie stosunku członkostwa), ale także możliwość usunięcia (wykluczenie albo wykreślenie) członka przez spółdzielnię. Spółdzielnia mieszkaniowa dotychczas nie mogła w inny sposób rozwiązać stosunku członkostwa.

Wykluczenie i wykreślenie były sankcjami cywilnoprawnymi. Spółdzielnia mieszkaniowa przez ich zastosowanie miała możliwość rozwiązania stosunku członkostwa. Sankcje te odnosiły się do stosunku cywilnoprawnego i były stosowane przez złożenie oświadczenia woli przez spółdzielnię. Wywoływały skutki cywilnoprawne nie tylko w zakresie stosunku członkostwa, ale także stosunków pochodnych od członkostwa³⁴⁴.

Przed wejściem w życie nowelizacji ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 3 czerwca 2005 r.³⁴⁵ (SpMieszkU05) charakter prawny art. 24 § 1 budził w piśmiennictwie wątpliwości. Po wprowadzeniu w życie nowelizacji dominował pogląd, że pozbawienie członkostwa przez wykluczenie bądź wykreślenie stanowi jednostronne rozwiązanie umowy o charakterze trwałym³⁴⁶. Sankcje przewidziane w ustawie zakładały negatywne dla członka spółdzielni konsekwencje prawne. Jednakże cechy sankcji nie były jednakowe. Wykluczenie miało za zadanie pełnić funkcję represyjną, natomiast wykreślenie pełniło funkcję organizacyjno-porządkową.

Ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w poprzednim stanie prawnym będące konsekwencją m.in. wykluczenia lub wykreślenia, prowadziło do

³⁴³ B. Lackoroński, [w:] *Prawo spółdzielcze. Komentarz...*, 2022, art. 25 Nb 4.

³⁴⁴ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 189.

³⁴⁵ Nowelizacji z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw Dz.U. 2005 nr 122 poz. 1024.

³⁴⁶ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 188-189.

wygaśnięcia tzw. praw pochodnych od członkostwa, w tym zwłaszcza praw majątkowych (w wypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa do lokalu)³⁴⁷.

W kontekście analizy Autor niniejszej pracy zastanawiał się, czy mimo wyłączenia zgodnie z art. 1 ust. 8 zd. 1 SpMieszkU możliwości stosowania przepisów dotyczących wykluczenia ze spółdzielni oraz wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, istnieją jednak wyjątki, w których można je zastosować. Czy istnieją określone warunki lub wyjątki, w których możliwe jest zastosowanie przepisów PrSpółdz dotyczących wykluczenia lub wykreślenia członków ze spółdzielni mieszkaniowej?

W szczególności, Autor dysertacji zastanawiał się, czy spółdzielnia ma prawo wykluczyć lub wykreślić założyciela spółdzielni w sytuacji, w której jeszcze nie posiadają ekspektatywy własności, czy również spółdzielnia ma taką możliwość w przypadku, gdy założyciel nowej spółdzielni podpisuje z nią umowę o ustanowienie jakiegoś prawa lub umowę o budowę? Pozytywna odpowiedź na te pytania byłaby nieprawidłowa.

Według Autora, chociaż istnieje możliwość wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez pewne określone grupy członków (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU), to na mocy art. 1 ust. 8 zd. 1 SpMieszkU nie ma możliwości zastosowania w pełnego „tradycyjnego” trybu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej³⁴⁸. Autor odrzuca tym samym pogląd przedstawiany w literaturze, że jeśli tradycyjny tryb ofertowy jest właściwy dla uzyskiwania członkostwa w spółdzielni dla pewnych grup osób, to również powinien obowiązywać tradycyjny tryb wypowiedzenia, wykluczenia oraz wykreślenia z grona członków³⁴⁹.

Autor niniejszej pracy nie zgadza się również z poglądem wyrażonym w literaturze, zgodnie z którym na mocy art. 1 ust. 8 SpMieszkU najemcy byłych mieszkań zakładowych (o którym mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU), nie mają możliwości wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej³⁵⁰.

Jednakże wydaje się, że słusznie w doktrynie zwraca się uwagę, iż do powyższej grupy członków w drodze analogii należy zastosować art. 3 ust. 6 SpMieszkU³⁵¹ co

³⁴⁷ K. Pietrzykowski, Glosa do wyroku SN z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 34/97, OSP 1997, nr 10, poz. 180.

³⁴⁸ Tradycyjny ofertowy tryb właściwy dla uzyskiwania i ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, przed wejściem w życie noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU.

³⁴⁹ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3, pkt 32.1.

³⁵⁰ P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 197.

³⁵¹ Najemcy dawnych mieszkań zakładowych nie zostali *expressis verbis* wymienieni w art. 3 ust. 6 SpMieszkU.

powoduje utratę członkostwa przez najemcę w momencie zakończenia najmu³⁵². Inaczej mówiąc, celowość wprowadzonych zmian nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU i związania członkostwa z prawami do lokalu byłaby bezzasadna. Autor niniejszej pracy uważa, że jest to przeoczenie ustawodawcy.

2. *Wykluczenie członka*

Artykuł 24 § 2 PrSpółdz definiuje warunki wykluczania członka ze spółdzielni, zgodnie z nim, przesłanką wykluczenia członka jest wina umyślna lub rażące niedbalstwo, dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Wskazany przepis przestał obowiązywać w stosunku do członków spółdzielni mieszkaniowej w dniu 9 września 2017 r. Przed tym dniem statut spółdzielni mieszkaniowej określał przyczyny wykluczenia. Wykluczenie było sankcją cywilnoprawną dochodzącą do skutku w wykonaniu przez spółdzielnię prawa podmiotowego kształtującego, a także złożenia jednostronnego oświadczenia woli przez spółdzielnię o rozwiązaniu stosunku członkostwa. Pozbawienie członkostwa przez wykluczenie ze spółdzielni było jednostronnym rozwiązaniem umowy o charakterze trwałym³⁵³ jednakże sposób uregulowania tej sankcji uległ następnie trwałej zmianie po wejściu w życie nowelizacji SpMieszkU05³⁵⁴.

Wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej było możliwe tylko w przypadku, gdy nie było możliwości pogodzenia go z pozostawieniem w spółdzielni z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami. Użyta w art. 24 § 2 PrSpółdz klauzula „dobre obyczaje” była z natury rzeczy nieostra i nie została zdefiniowana w ustawie. Pojęcie „dobrych obyczajów” zastąpiło wcześniej obowiązująca klauzulę generalną „współżycia społecznego”. Zmiana została wprowadzona do przepisów nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. SpMieszkU. Zmiana ta została wprowadzona ze względu na głosy doktryny o całkowitym zastąpieniu klauzuli zasad współżycia społecznego inną klauzulą generalną³⁵⁵. Zmiana wprowadzona przez ustawodawcę została w doktrynie uznana za

³⁵² K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3, pkt 32.; P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 197.

³⁵³ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 188.

³⁵⁴ Dz.U. Nr 122, poz. 1024.

³⁵⁵ Z. Radwański, M. Zieliński, Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym, PL 2001, nr 2, s. 19 i następne.

symboliczną, gdyż obie klauzule mają uzasadnienie aksjologiczne i odnoszą się do tych samych norm moralnych oraz obyczajowych³⁵⁶.

Wspomniana nowelizacja wprowadziła możliwość, aby rozwiązania stosunku członkostwa przez wykluczenie istniało tylko w przypadku, gdy czyn członka pod względem podmiotowym był sprzeczny z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami, natomiast pod względem podmiotowym czyn musiał być zawiniony (wina umyślna oraz rażące niedbalstwo)³⁵⁷. Jeszcze przed wprowadzeniem nowelizacji, komentatorzy w piśmiennictwie podkreślali, że w praktyce ze względu głównie postanowienia statutów spółdzielni określające przyczyny wykluczenia, nie chodziło o wszystkie postacie winy, ale jedynie o winę umyślną i rażące niedbalstwo³⁵⁸. Winę umyślną można było przypisać członkowi spółdzielni mieszkaniowej tylko w przypadkach, gdy członek był świadomy oraz miał świadomość szkodliwości skutku swojego postępowania, celowo do niego zmierzał. Natomiast pod terminem rażące niedbalstwo należy rozumieć niezachowanie przez członka staranności, jakiej można wymagać nawet od osób najmniej rolgarniętych. Doktryna zwracała uwagę, że w tej sytuacji chodziło o inny niż przeciętny miernik staranności³⁵⁹.

Prawo spółdzielcze określało tylko ogólne przyczyny wykluczenia. Powody wykluczenia członka ze spółdzielni mieszkaniowej zawarte w statucie powinny być konieczne zgodne z wytycznymi wynikającymi z prawa spółdzielczego. Statut miał bowiem bliżej określać przepisy zawarte w ustawie, a nie tworzyć nowe, od nich oderwane³⁶⁰. Niezależnie od sformułowań użytych w statucie spółdzielni, tylko zawinione niewykonywanie przez członka obowiązków statutowych mogły być przyczyną wykluczenia³⁶¹. Statut spółdzielni nie powinien wychodzić poza ramy zawarte w 24 § 2 PrSpółdz, dodatkowo podstawy wykluczenia wskazane w statucie musiały być takiej wagi i znaczenia, aby zgodnie z wymaganiami ustawy dalsze pozostawanie członka w spółdzielni nie dało się z ich powodu pogodzić z postanowieniami statutu³⁶² lub dobrymi obyczajami. W orzecznictwie zwracano uwagę, że Prawo spółdzielcze wyraźnie wskazuje, że przyczyny wykreślenia z rejestru członków spółdzielni określa statut i nie ma żadnych podstaw ku temu, aby spółdzielnia lub sąd mogły ten katalog dowolnie

³⁵⁶ K. Pietrzykowski, *Komentarz...*, 2018, s. 389.

³⁵⁷ A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach...*, s. 64; K. Pietrzykowski, *Komentarz...*, s. 370.

³⁵⁸ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 196.

³⁵⁹ A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach...*, s. 64.

³⁶⁰ M. Gersdorf, [w:] *Prawo Spółdzielcze. Komentarz*, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 65.

³⁶¹ Wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 1997 r., I ACr 471/96, *Legalis* nr 41718.

³⁶² Wyrok SN z dnia 9 maja 1973 r., I CR 242/73, *LEX* nr 1633309.

rozszerzać³⁶³. Wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej było środkiem radykalnym, niezwykle dotkliwym i co do zasady mogło być dokonane tylko w przypadku, gdy konkretne zawinione zachowanie jej członka było rażące i dalsze jego członkostwo nie dało się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego³⁶⁴.

Judykatura wskazywała, że podstawą wykluczenia ze spółdzielni mieszkaniowej może być w istocie samo działanie członka, które jest wbrew interesom spółdzielni. Działanie takie nie musiało skutkować wymierną szkodą przez nią doznaną, jednakże za działanie takie nie może być uznane wykorzystanie prawa do sądu oraz środków zagwarantowanych przez przepisy procedury cywilnej³⁶⁵.

3. Wykreślenie członka

Możliwość wykreślenia członka spółdzielni została po raz pierwszy wprowadzona na mocy ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. Ówczesnie nowa instytucja wykreślenia członka zawarta w art. 21 § 2, została wprowadzona obok instytucji wykluczenia, w wyniku nacisków przedstawicieli spółdzielczości pracy. Ustawa z 1961 r. SpółdzZwU wprowadzając instytucje wykreślenia, wzorowała się na zagranicznych ustawodawstwach (np. na wzorowym statucie (*Normalstatuten*) szwajcarskich spółdzielni spożywców)³⁶⁶. Mimo że instytucja wykreślenia członka w systemach państw obcych występuje sporadycznie, gdyż co do zasady przyczyny wykluczenia (ustawowe lub statutowe) są ujęte na tyle szeroko, że obejmują swoim zakresem nie tylko przypadki zawinionego niewykonywania obowiązków członkowskich, ale także sytuacje, gdy do niewykonywania obowiązków członkowskich dochodzi w sposób niezawiniony³⁶⁷. Zwolennicy wprowadzenia instytucji wykreślenia członka do polskiego systemu prawnego, argumentowali, że w sytuacjach, gdy członkowie np. ze względu na wyjazd na stałe członka za granicę oraz jego braku

³⁶³ Wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 lipca 2016 r., I ACa 163/16, LEX nr 2402481, (Reguły wykreślenia z rejestru członków spółdzielni).

³⁶⁴ Wyrok SA w Gdańsku z dnia 7 września 2016 r., V ACa 23/16, LEX nr 2250180.

³⁶⁵ Wyrok SA w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2016 r., V ACa 924/15, LEX nr 2157812.

³⁶⁶ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze...*, 1989, s. 112.

³⁶⁷ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 216.

kontaktem ze spółdzielnią, istotne jest ze względów ekonomicznych, aby wykreślić tych członków, by nie byli tylko „martwymi duszami” w spółdzielni³⁶⁸.

Spółdzielnia mieszkaniowa mogła wykreślić osobę fizyczną lub osobę prawną ze spółdzielni. Przesłanki dotyczące możliwości wykreślenia członka ze spółdzielni zostały wskazane w art. 24 § 3 PrSpółdz, zgodnie z którym „Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia”. Charakter prawny wyżej wskazanego artykułu, podobnie jak w przypadku wykluczenia, kwalifikowany był jako sankcja cywilnoprawna dochodząca do skutku w wykonywaniu przez spółdzielnię prawa podmiotowego kształtującego i złożenia przez spółdzielnię oświadczenia woli o rozwiązaniu stosunku członkostwa. Pozbawienie członkostwa przez wykreślenie było, podobnie jak wykluczenie jednostronnym rozwiązaniem stosunku o charakterze trwałym³⁶⁹. Zgodnie z przytoczonym artykułem przyczyny wykreślenia członka ze spółdzielni powinny być określone w statucie konkretnej spółdzielni. Przesłanką pozytywną wykreślenia w przypadku spółdzielni mieszkaniowych było zachowanie członka polegające na niewykonywaniu obowiązków statutowych składających się zarówno na treść stosunku członkostwa oraz spółdzielczych stosunków lokatorskich. Niewykonywanie obowiązków przez członka musiało mieć trwały charakter oraz przyczyna zastosowania wykreślenia musiała istnieć w chwili podejmowania uchwały i nie ustawać w przyszłości³⁷⁰. Natomiast przesłanką negatywną był brak winy subiektywnej i obiektywnej po stronie członka³⁷¹.

W ramach doktryny rozważono, że wykreślenie członka spółdzielni nie wiązało się z negatywną oceną zachowania się członka. Przyczyny wykreślenia wskazywane zazwyczaj w statutach dotyczyły zmiany miejsca zamieszkania członka, utraty zdolności do czynności prawnych czy utraty do zdolności pracy³⁷².

Nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, nie wprowadziła w swojej treści żadnych poważnych zmian odnoszących się do art. 24 § 3 PrSpółdz. Jednakże, zgodnie z wprowadzeniem następnie nowego ujęcia winy jako przesłanki wykluczenia, dalsze

³⁶⁸ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze...*, 1989, s. 112.

³⁶⁹ K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie...*, s. 188.

³⁷⁰ *Ibidem*, s. 218.

³⁷¹ P. Zakrzewski, *Status prawny członka...*, s. 396.

³⁷² M. Gersdorf, [w:] *Prawo Spółdzielcze. Komentarz*, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 68.

utrzymywanie poglądu, według którego wykreślenie mogło nastąpić z przyczyn niezawinionych przez członka było uznawane jako niedopatrzanie ustawodawcy³⁷³.

Spółdzielnia mieszkaniowa ówczasie powinna wskazać powody wykreślenia członka ze spółdzielni. Dodatkowo wskazywano, że powinny być to wyraźne przyczyny, a nie jedynie przykładowo wskazane w statucie i to w dniu, w którym została podjęta uchwała o wykreśleniu z członków spółdzielni. Pogląd ten, miał za zadanie uchronić członków spółdzielni mieszkaniowej od ewentualnych nadużyć ze strony organów spółdzielni. Jednakże w swej treści nie ograniczało to uprawnień spółdzielni do wskazywania przyczyn wykreślenia. Spółdzielnia miała prawo kreowania dowolnych przyczyn wykreślenia zawartych w statucie spółdzielni, tak długo jak spełniały one cel działania spółdzielni, tj. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin. Dodatkowo powyższy przepis, miał także na celu ochronę członków spółdzielni w tym zakresie, że spółdzielnia musiała przyczyny wykreślenia członka wskazać w statucie i tylko przyczyny w tym statucie wskazane mogły stanowić podstawę wykreślenia z grona członków. W przeciwnym razie możliwe byłoby realizowanie przez organy spółdzielni prywatnych interesów członków organów spółdzielni (tj. członków zarządu czy rady nadzorczej spółdzielni) przez wykreślanie członków spółdzielni z dowolnych przyczyn³⁷⁴. Aktywność członka spółdzielni, nawet jeżeli była odbierana jako uciążliwa dla organów spółdzielni, zgodnie z orzecznictwem nie mogły stanowić podstawy do wykreślenia członka³⁷⁵.

4. Uchwała w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni

Prawo wykluczenia albo wykreślenia członka przysługiwało, według art. 24 § 4 PrSpółdz (oraz art. 21 § 4 ustawy z 1961 r. SpółdzZwU), stosownie do postanowień statutu, radzie nadzorczej albo walnemu zgromadzeniu spółdzielni. Organ spółdzielni, który posiadał kompetencje do podejmowania uchwał w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, miał obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka. Właściwy organ spółdzielni miał obowiązek stworzenia zainteresowanemu członkowi możliwości wypowiedzenia się w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, dlatego też spółdzielnia powinna zawiadomić członka o posiedzeniu organu oraz pozwolić mu na złożenie

³⁷³ K. Pietrzykowski, *Komentarz...*, 2018, s. 389.

³⁷⁴ Wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 lipca 2016 r., I ACa 163/16, LEX nr 2402481

³⁷⁵ Wyrok SA w Katowicach z dnia 27 września 2017 r., I ACa 321/17, LEX nr 2402365.

wyjaśnień. Jednakże w przypadku, gdy członek spółdzielni, prawidłowo zawiadomiony, nie stawiał się na posiedzenie i nie złożył pisemnych wyjaśnień, organ spółdzielni mieszkaniowej mógł podjąć uchwałę bez wysłuchania członka. Pogląd ten potwierdzał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1962 r.³⁷⁶, zgodnie z którym, nieprzybycie członka, którego wykluczenie albo wykreślenie miało być przedmiotem obrad organu spółdzielni, nie uzasadniał jeszcze samo przez się konieczności odroczenia posiedzenia i nie powodował możliwości powzięcia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia ze spółdzielni nieobecnego na posiedzeniu członka. Choroba członka nie oznaczała, że członek spółdzielni nie miał możliwości obrony, ponieważ miał możliwość przedstawienia swojego zdania oraz wniosków na piśmie lub złożyć oświadczenia i wyjaśnienia przez ustanowionego pełnomocnika, a nawet sam mógł uznać swoje stawiennictwo przed organem spółdzielni za zbędne.

W orzecznictwie akcentowano, że samo zawiadomienie jej członka o posiedzeniu mającym zajmować się jego wykluczeniem albo wykreśleniem, zawierające bardzo ogólne sformułowania (a w zasadzie jedynie statutową podstawę prawną), nie spełniało wymogu wysłuchania zainteresowanego członka. Przytoczony powyżej artykuł 24 § 4 PrSpółdz, służył zapewnieniu obrony członkowi spółdzielni, podmiotowi, który w stosunku do spółdzielni był słabszy w konfrontacji z instytucją reprezentowaną przez zarząd - spółdzielnią³⁷⁷.

Uzasadnienie zgodnie z art. 24 § 5 PrSpółdz powinno być zawarte w piśmie informującym w wykluczeniu albo wykreśleniu jednak w doktrynie przyjęto, że uchwała w sprawie wykluczenia albo wykreślenia powinna zawierać uzasadnienie. Uchwała podjęta przez właściwy organ spółdzielni zawierająca brak uzasadnienia, stanowiła istotne uchybienie natury formalnej które mogło mieć wpływ na treść samej uchwały i uzasadniać jej uchybienie³⁷⁸. Pogląd ten został także wyrażony w wyroku SA w Warszawie z dnia 3 grudnia 1996 r.³⁷⁹, zgodnie z którym uzasadnienie uchwały musiało pochodzić od organu orzekającego o wykluczeniu członka, bowiem przedstawiać miał motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia określone w statucie. Brak takiego uzasadnienia powodował nieskuteczność doręczenia uchwały o wykluczeniu. W związku z tym

³⁷⁶ Wyrok SN z dnia 11 grudnia 1962 r., 2CR 138/62, OSNCP 1964 nr 1, poz. 12.

³⁷⁷ Wyrok SA w Gdańsku z dnia 7 września 2016 r., V ACa 23/16, LEX nr 2250180.

³⁷⁸ Wyrok SN z dnia 2 sierpnia 1967 r., I PR 237/67, OSNCP 1968, nr 1, poz.13.

³⁷⁹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 3 grudnia 1996 r. I ACr 805/96, LEX nr 29655.

przyjmowano, że sześciotygodniowy termin przewidziany w art. 42 § 3 PrSpółdz nie rozpoczynał biegu³⁸⁰.

Wówczas, według artykułu 24 § 5 PrSpółdz organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, miał obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała spółdzielni dotycząca wykreślenia członka powinna wskazywać konkretne zachowania członka, które w ocenie organu odpowiadają elementom hipotezy normy prawnej z zakresu wykluczenia albo wykreślenia zawartych w statucie spółdzielni. Zarzuty wskazane w uchwale przeciwko członkowi, nie mogły być ogólne, jednakże powinny być szczegółowe i konkretne, aby nie stanowiły wątpliwości. Spółdzielnia w uchwale powinna była wskazać konkretną sytuację, która była podstawą wykluczenia albo wykreślenia³⁸¹. Bez wskazania w treści uzasadnienia uchwały konkretnych motywów, którymi kierował się organ spółdzielni nie można było uznać, aby zawierała ona motywy leżące u podstaw jej podjęcia³⁸². Sprecyzowanie zarzutów, miało ważne znaczenie w przypadku dalszego postępowania odwoławczego i sądowego (art. 24 § 6 pkt 1 i 2 PrSpółdz), w którym członek mógł kwestionować zasadność wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni. Podstawa wykluczenia członka nie musiała zostać podana w formie ścisłego opis (odtworzenia) jednostkowych zdarzeń, zachowań i wypowiedzi członka a wystarczające było ich zbiorcze zakwalifikowanie przez posłużenie się opisem obejmujących sformułowania adekwatne do zarzutów stanowionych członkowi spółdzielni³⁸³. Sąd rozpatrując powództwo o uchylenie uchwały właściwego organu spółdzielni ograniczał się tylko do przyczyn wykluczenia, które zostały wymienione wyraźnie w uchwale spółdzielni. W toku postępowania sądowego spółdzielnia nie mogła formułować pod adresem członka innych zarzutów, które miały potwierdzić zasadność uchwały³⁸⁴. Pogląd ten został również wyrażony w uchwale SA w Warszawie w wyroku z 2 lutego 2018 r., zgodnie z którym sąd w postępowaniu o uchylenie uchwały organu spółdzielni, w przedmiocie wykluczenia albo wykreślenia członka nie mógł badać, czy istniały inne przyczyny wykluczenia albo wykreślenia, nie wskazane w uchwale spółdzielni, które mogły ewentualnie uzasadniać wykluczenie

³⁸⁰ Wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 342/02, Legalis nr 67962.

³⁸¹ Wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 916/00, LEX nr 56897; Wyrok SA w Katowicach z 6 czerwca 2006 r., I ACA 158/06, LEX nr 217195.

³⁸² Wyrok SA w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2016 r., V ACA 924/15, LEX nr 2157812.

³⁸³ Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACA 676/13, LEX nr 1369456.

³⁸⁴ Wyrok SN z dnia 10 stycznia 2007 r., ICSK 335/06, LEX nr 507984, a także Wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 916/00, LEX nr 56897.

członka. Sąd bada i ocenia przesłanki wykluczenia członka na datę podjęcia uchwały przez spółdzielnię czy przyczyny, podane w uchwale o wykluczeniu, istniały i czy wykluczenie członka spółdzielni z tych właśnie przyczyn nie naruszało przepisów prawa lub postanowień statutu, przy czym sąd nie ocenia całokształtu zachowania się i działalności członka. W związku z tym, nawet jeżeli podczas oceny materiału dowodowego wynika, że inne jeszcze nieprzywołane w uchwale spółdzielni zachowanie członka mogłoby skutkować jego wykluczenia, sąd nie może brać ich pod uwagę przy ocenie zasadności podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wykluczenie³⁸⁵.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2004 r.³⁸⁶, uchwały podejmowane przez właściwe organy spółdzielni rodzące skutki cywilnoprawne, które podlegają jako czynności prawne, odpowiednim przepisom zawartym w KC. Uchwały te nie mogą podobnie jak inne czynności prawne naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, zatem ich skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom zawartym w art. 58 KC. Ponadto jak dodał SN, w takim przypadku członek spółdzielni może wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności uchwały ze skutkiem *ex tunc*, mimo niezaskarżenia jej na podstawie art. 42 § 2 i 3 PrSpółdz³⁸⁷.

Członek spółdzielni, w przypadku, gdy nie zgadzał się z uchwałą w sprawie wykreślenia albo wykluczenia miał prawo podważać jej zasadność.

5. *Odwołanie oraz zaskarżenie do sądu uchwały w sprawie wykluczenia i wykreślenia członka ze spółdzielni*

Zależnie jaki organ spółdzielni jest właściwy w przypadku podjęcia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, możliwości działania kwestionowania uchwały, przedstawiały się odmiennie. W sytuacji, gdy właściwym organem jest rada nadzorcza w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, istniała możliwość odwołania się członka do walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) albo istniała możliwość zaskarżenia uchwały rady nadzorczej do sądu według art. 24 § 6 pkt 1-2 PrSpółdz. Natomiast w przypadku, gdy właściwym organem było walne zgromadzenie

³⁸⁵ Wyrok SA w Warszawie z dnia 2 lutego 2018 r., VI ACa 1402/16, LEX nr 2488216.

³⁸⁶ Wyrok SN z dnia 21 maja 2004 r., V CK 443/03, Legalis nr 75518.

³⁸⁷ Ibidem.

spółdzielni, członek mógł się odwołać od uchwały zgodnie z art. 42 § 3-9 PrSpółdz do sądu.

W razie, gdyby rada nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu albo wykreśleniu członka, wówczas członek spółdzielni, którego dotyczyła uchwała miał możliwość alternatywnego wybrania, czy będzie wnosił odwołanie do walnego zgromadzenia, czyli odwołanie w tzw. „postępowaniu wewnątrzspółdzielczym”, czy skarżyć uchwałę bezpośrednio do sądu. Ponadto jeszcze przed wprowadzeniem nowelizacji z 2005 r. SpMieszkU05, obowiązywała inna zasada, według której członek, kwestionujący uchwałę w sprawie wykluczenia albo wykreślenia ze spółdzielni musiał obligatoryjnie wyczerpać drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego przed wejściem na drogę sądową. Celem nowelizacji, było zrównanie sytuacji prawnej członka spółdzielni w przypadku pozbawienia członka na mocy uchwały rady nadzorczej, z sytuacją prawną członka, kiedy uchwała została podjęta przez walne zgromadzenie. Po wspomnianej nowelizacji członek miał prawo ominąć drogę wewnątrzspółdzielczą i wnieść zaskarżenie bezpośrednio do sądu.

Możliwość odwołania się od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka do walnego zgromadzenia spółdzielni wynikała ze stosunku członkostwa. Celem tego postępowania było polubowne załatwienie sprawy, nie było to postępowanie administracyjne, gdyż toczyło się pomiędzy dwoma równorzędnymi podmiotami tj. członkiem spółdzielni i spółdzielnią. Gdy rada nadzorcza podejmowała uchwałę w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, wówczas termin, odwołania się członka od jej uchwały do walnego zgromadzenia, powinien być określony w statucie spółdzielni. Walne zgromadzenie musiało rozstrzygnąć, czy zachowanie członka spółdzielni, które zdaniem rady nadzorczej stanowiło podstawę do podjęcia uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu, rzeczywiście wyczerpywało ustawowe i statutowe przesłanki. Członek spółdzielni miał prawo być obecny w czasie rozpatrywania odwołania i popierać je³⁸⁸, a także posiadał prawo korzystania z pomocy prawnej lub eksperta³⁸⁹. Nie musiał także opuszczać miejsca obrad po powzięciu uchwały w jego sprawie. Wedle art. 24 § 10 PrSpółdz oraz wyroku SN z dnia 28 maja 2008 r.³⁹⁰ w wyniku

³⁸⁸ Art. 24 § 8 PrSpółdz W wypadku wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

³⁸⁹ Art. 36 § 7 PrSpółdz., Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

³⁹⁰ Wyrok SN z dnia 28 maja 2008 r., I PK 254/07, OSNP 2009, nr 19-20, poz. 255.

odwołania się od uchwały rady nadzorczej w sprawie o wykluczenie albo wykreślenie do walnego zgromadzenia, a następnie do sądu w określonym terminie, stosunek członkostwa w spółdzielni trwał do chwili prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia³⁹¹.

Orzecznictwo, stało na stanowisku, że uniemożliwienie członkowi wzięcia udziału w posiedzeniu organu spółdzielni, które dotyczy jego odwołania było uchybieniem formalnym. Uchybienie to pozwalało bez przeprowadzenia dodatkowych ocen na stwierdzenie, że mogło ono wpłynąć na treść uchwały organu spółdzielni³⁹².

Jeżeli statut spółdzielni nie przewidywał postępowania wewnątrzspółdzielczego, według art. 24 § 6 pkt 1 PrSpółdz, zastosowanie miało tzw. postępowanie *quasi-wewnątrzspółdzielcze* określone w art. 24 § 9 PrSpółdz. Różnica pomiędzy postępowaniem wewnątrzspółdzielczym, a *quasi-wewnątrzspółdzielczym*, polegała na różnych terminach rozpatrzenia odwołania czy zawiadomienia o terminie walnego zgromadzenia. Terminy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określał statut spółdzielni, natomiast w postępowaniu *quasi-wewnątrzspółdzielczym* terminy określała ustawa. Postępowanie, które było określone w art. 24 § 9 PrSpółdz, dotyczyło odwołania się od uchwały rady nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu, w myśl którego wnosilo się w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie członka powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni musiał zostać zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem. Zakładano, że termin określony przez spółdzielnię w statutach nie powinien być krótszy, a zawiadomienie powinno być doręczone członkowi przed upływem wymagającego terminu oraz w taki sposób, aby mógł się zapoznać z jego treścią. Statut powinien określać czas, miejsce i porządek obrad walnego zgromadzenia (art. 40 § 1 PrSpółdz). Niezastosowanie się do reguł przez spółdzielnię mogło być podstawą do późniejszego zaskarżenia uchwały podjętej przez walne zgromadzenie³⁹³.

Członek spółdzielni mógł również skorzystać z możliwości zaskarżenia uchwały rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia do sądu. W przypadku, gdy organem właściwym w sprawie wykluczenia albo wykreślenia

³⁹¹ Ibidem; a także uchwała SN z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 142/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 164.

³⁹² Wyrok SA w Katowicach z dnia 24 marca 2000 r., I ACa 21/00, Legalis nr 49116.

³⁹³ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 247.

była rada nadzorcza, nie musiał korzystać z postępowania wewnątrzspółdzielczego i *quasi-wewnątrzspółdzielczego*, miał możliwość za to zaskarżyć bezpośrednio uchwałę rady nadzorczej bezpośrednio do sądu. Pozew o uchylenie uchwały rady nadzorczej w przedmiocie wykluczenia albo wykreślenia członka wnosilo się zgodnie z art. 17 § 4² KPC do właściwego sądu okręgowego, według siedziby spółdzielni. Pozew w tamtym stanie prawnym powinien być wniesiony w terminie 6 tygodni od doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem (art. 24 § 6 pkt 2 PrSpółdz).

IV. Zasada związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem a ustanie członkostwa w spółdzielni

Skutkiem obowiazywania omawianej zasady w sytuacji ustania członkostwa w spółdzielni powodowało wygaśnięcie prawa do lokalu i tak w art. 144 § 2 SpółdzZwU przewidziane było, że lokatorskie prawo wygasało w razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn, jednakże statut powinien był przewidywać okres, w czasie którego były członek oraz inne osoby zajmujące w chwili ustania członkostwa jego lokal jako członkowie rodziny lub na podstawie innego ważnego tytułu upoważnione są do zajmowania tego lokalu. Prawo to mogło wygasnąć z powodu ustania członkostwa osoby fizycznej w spółdzielni mieszkaniowej, z którym zostało związane.

Następnie w ustawie z 1982 r. PrSpółdz w art. 216 § 2 oraz w art. 218 została ponownie na wzór SpółdzZwU zawarta zasada związania prawa lokatorskiego z członkostwem w spółdzielni, która powodowała, że w przypadku ustania członkostwa w spółdzielni prowadziła do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Kolejno omawiana zasada w stosunku do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została utrzymana w art. 11 ust. 1 SpMieszkU01. Do czasu wejścia w życie nowelizacji z 14 czerwca 2007 r. ZmSpMieszkU istniało ścisłe związanie praw lokatorskich z członkostwem. Nowelizacja wprowadziła w art. 11 ust. 1¹⁻⁴ SpMieszkU07 co prawda wyjątki od analizowanej zasady, w których spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasało w drodze podjęcia określonych oświadczeń woli skierowanych bezpośrednio na wywołanie skutków w prawie lokatorskim, nie w stosunku

członkostwa³⁹⁴. Spółdzielnia mieszkaniowa miała prawo podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa, bez wymogu doprowadzenia do wygaśnięcia członkostwa w spółdzielni.

Pierwszym przewidzianym przez nowelę wyjątkiem jest: możliwość spółdzielni do podejmowania uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy członek pomimo pisemnego upomnienia od spółdzielni w dalszym ciągu używał lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub gdy zaniedbywał swoje obowiązki przez powstawanie szkód, niszczenia urządzeń lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy (art. 11 ust. 1¹ pkt 1 i pkt 2 SpMieszkU07). Przepis ten został w pkt 2 został uznany przez TK w wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. że nie jest niezgodny z art. 32 Konstytucji, jednakże w literaturze przedmiotu słusznie postulowano o uchylenie przepisu, gdyż spółdzielnia powinna w pierwszej kolejności dochodzić zaległych opłat od członka, na drodze sądowej, a nie podejmować działania kierujące do wygaśnięcia prawa do lokalu³⁹⁵. Postulat w mojej ocenie był jak najbardziej słuszny. Ustawa przewidywała także możliwość podjęcia uchwały tylko w stosunku do jednego albo obojga małżonków.

Co do zasady, przyczynami wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu były więc wykluczenie i wykreślenie członka ze spółdzielni, śmierć członka lub rezygnacja osoby fizycznej z członkostwa w drodze wypowiedzenia oraz z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

³⁹⁴ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 11, pkt 4.

³⁹⁵ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art. 11, Nb 1 i nast.; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 11, pkt 11.

V. Zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem a ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Od chwili wejścia w życie ustawy z 1961 r. SpółdzZwU przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ukształtowały je jako prawo majątkowe, zbywalne, przechodzące na spadkobierców oraz podlegające egzekucji. Prawo to otrzymało treść zbliżoną do odrębnej własności lokalu, którą mianowicie cechowały zbywalność, dziedziczność, podleganie egzekucji. Jednocześnie jednak ustawodawca, zarówno w ustawie z 1961 r. SpółdzZwU, jak i także w kolejnych regulacjach otóż w ustawie z 1982 r. PrSpółdz oraz od 2003 r. po wejściu w życie nowelizacji SpMieszkU z 2002 r. nakładał na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ograniczenia m.in. ograniczenie w możliwości wynajmowania lokalu innym osobom lub oddaniu przez nich w bezpłatne używanie części lub całości przydzielonego lokalu (art. 217 § 1 PrSpółdz). Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymagało zgody spółdzielni (art. 217 § 1 PrSpółdz). Było to konsekwencją przyjęcia koncepcji ścisłego związania praw z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Dlatego też w literaturze przedmiotu wyodrębniono zasadę ograniczonego dysponowania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego³⁹⁶.

Zasada związania praw do lokalu z członkostwem obowiązywała również w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Odmiennie niż miało to miejsce w przypadku prawa lokatorskiego, w sytuacji spółdzielczego własnościowego prawa następstwem obowiązywania prezentowanej zasady nie było wygaśnięcia prawa wraz z chwilą wygaśnięcia członkostwa (wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni). W momencie ustania członkostwa osobie, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustawodawca przewidział tymczasowe przysługiwanie prawa do lokalu. W myśl art. 149 SpółdzZwU własnościowe prawo do lokalu wygasało w terminie sześć miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka (wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni). Dodatkowo zgodnie z art. 150 § 1 SpółdzZwU, jeśli spadkobierca członka nie zgłosił wniosku o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni w ciągu roku od daty

³⁹⁶ A. Jedliński, Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawne, PS 2004, Nr 1 s. 117.

śmierci spadkodawcy lub jeśli decyzja o odmowie przyjęcia spadkobiercy była ostateczna, prawo spadkobiercy do lokalu wygasło. Jeśli było kilku spadkobierców, aby zachować spółdzielcze prawo do lokalu, konieczne było dokonanie działów spadku i zgłoszenie wniosku przez tego z nich, któremu w wyniku podziału spadku przypadło spółdzielcze prawo do lokalu, w wyznaczonym terminie. Przepisy zawarte w tym artykule były stosowane odpowiednio w przypadkach, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przypadło kilku osobom za pośrednictwem zapisu oraz w sytuacji ustania wspólności ustawowej, do której należało to prawo (art. 150 § 2 SpółdZwU).

Podobne rozwiązanie zostało przewidziane w art. 216, 227 i 228 PrSpółdz. We wskazanych trzech wypadkach spółdzielcze prawo do lokalu wygasło. Po zakończeniu małżeństwa przez rozwód lub unieważnienie małżeństwa małżonkowie powinni poinformować spółdzielnię w ciągu jednego roku, do którego z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub przedstawić dowód rozpoczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w ciągu trzech miesięcy od momentu, w którym przypadło mu prawo do lokalu (art. 216 § 1 PrSpółdz). Prawo własności do lokalu traciło ważność po upływie sześciu miesięcy od dnia utraty członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskazał osobę, do której zbył swoje prawo, a ta osoba złożyła deklarację członkowską. W takim przypadku prawo traciło ważność, gdy odmowa przyjęcia tej osoby do spółdzielni stała się ostateczna, a od dnia utraty członkostwa minęło sześć miesięcy. Nabywca miał prawo, w ciągu trzech miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go do grona członków spółdzielni (art. 227 § 1 PrSpółdz). Dodatkowo, według ówczesnych przepisów, jeśli członek został wykluczony lub wykreślony, termin sześciu miesięcy, o którym mowa w poprzednim paragrafie, liczył się od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna (art. 227 § 2. PrSpółdz). Ustanie członkostwa, które było konsekwencją m.in. wykluczenia lub wykreślenia, prowadziło do wygaśnięcia tzw. praw pochodnych od członkostwa, w tym zwłaszcza praw majątkowych³⁹⁷.

Artykuły 216 oraz 228 § 1 i 3 PrSpółdz utraciły moc obowiązującą w wyniku wyroków Trybunału Konstytucyjnego, które stwierdziły ich niezgodność z Konstytucją

³⁹⁷ K. Pietrzykowski, Glosa do wyroku SN z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 34/97, OSP 1997, nr 10, poz. 180.

RP. Natomiast artykuł 227 PrSpółdz został niespodziewanie i błędnie uznany przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 listopada 2001 r.³⁹⁸ za zgodny z Konstytucją RP. Ten błąd został naprawiony następnie w wyroku z dnia 11 grudnia 2008 r.³⁹⁹, w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że artykuł 227 § 1 PrSpółdz, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 stycznia 2003 r., jest niezgodny z artykułem 64 ust. 2 w związku z artykułem 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁴⁰⁰, ustawodawca ponownie wprowadził zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem, która została zawarta w art. 17⁸ ust. 1 i 3 SpMieszkU01 i stanowił w zasadzie powtórzenie brzmienia art. 227 PrSpółdz. Przepis ten już po ponad roku obowiązywania stracił moc obowiązującą na skutek wyroku TK z dnia 30 marca 2004 r.⁴⁰¹, bowiem przepis ten został uznany niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Oznacza to, że następnie możliwe było wystąpienie ze spółdzielni bez utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

VI. Źródła roszczeń o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej

Przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU i zmianą formuły stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnie mogły swobodnie decydować o przyjmowaniu nowych członków. Spółdzielnia nie miała obowiązku przyjąć osoby, nawet jeżeli spełniała ustawowe i statutowe przesłanki do przyjęcia w poczet członków spółdzielni, oprócz przypadków określonych ustawowo, gdy osobom takim przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej musiało mieć określoną podstawę prawną, wynikającą przepisów prawa spółdzielczego lub postanowień statutu spółdzielni albo też umowy zawartej przez spółdzielnię z osobą ubiegającą się o członkostwo w spółdzielni⁴⁰². Ówczesnie istniało znacznie więcej źródeł roszczeń o przyjęcia do spółdzielni, niż

³⁹⁸ Wyrok TK z dnia 20 listopada 2001 r., SK 19/01, OTK 2001, nr 8, poz. 253.

³⁹⁹ Wyrok TK z dnia 11 grudnia 2008 r., K 12/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 176.

⁴⁰⁰ Dz.U. Nr 240, poz. 2058 (zmiany weszły w życie 15 stycznia 2003 r.).

⁴⁰¹ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁴⁰² Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 lutego 2014 r., VI ACa 959/13, LEX nr 1441606.

aktualnie, a wynikało to wprost z przyjętej zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Źródłem takiego roszczenia były następujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w: art. 3 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 15 ust. 3, art. 16 ust. 2, art. 17¹ ust. 6, art. 17¹⁸ ust. 2, art. 19 ust. 2, art. 23 ust. 2. (aktualnie w obowiązujący przepisach prawa nadal mają zastosowanie roszczenia wskazane w art. 3 ust. 2, art. 15 ust. 2 w zw. z art. 14, art. 15 ust. 2 w zw. z art. 16, art. 23 ust. 2., które są przedmiotem analizy w dalszej części pracy).

W poprzednim stanie prawnym pierwszym przewidzianym przez SpMieszkU było roszczenie zawarte w art. 3 ust. 2, przepis ten przyznawał roszczenie o przyjęcie w poczet członków małżonkowi osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie albo własnościowe) albo odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Roszczenie przysługiwało również małżonkowi, który nie dzielił tytułu prawnego do lokalu z małżonkami będącymi członkami spółdzielni. Ponadto jak wskazuje E. Bończak- Kucharska omawiane roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni przysługiwało także małżonkowi takiego członka, który jeszcze nie posiadał tytułu prawnego do żadnego lokalu, a dopiero oczekiwał na wybudowanie lokalu i ustanowienie takiego tytułu przez spółdzielnię⁴⁰³.

Dawny przepis art. 13 ust. 1 SpMieszkU przyznawał roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni byłemu małżonkowi, któremu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypadło po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa. Przepis ten odnosił się do zasady, w myśl której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może należeć do dwóch osób, jeżeli nie są one małżonkami (art. 9 ust. 5 SpMieszkU). W takiej sytuacji, gdy małżeństwo przestało istnieć, byli małżonkowie musieli zdecydować, komu przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r. SpMieszk05 dodano do treści art. 14 ust. 1 regulację przyznającą roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni małżonkowi zmarłego członka, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało obojgu małżonkom. Małżonek powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.

⁴⁰³ E. Bończak-Kucharczyk, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2013, art. 3.

Przepis art. 15 ust. 1 przewidywał, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, z powodu niezawiadomienia spółdzielni, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po rozwodzie lub po unieważnieniu małżeństwa, roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni przysługiwało dzieciom i innym osobom bliskim. Nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. (ZmSpMieszkU07) dokonano zmiany polegającej na tym, iż usunięto z przepisu wymóg, aby dzieci i osoby bliskie zamieszkiwały razem z osobą lub małżonkami, których prawo do lokalu wygasło. W przypadku odrzucenia roszczenia przez spółdzielnię, osoby takie mogły dochodzić swoich roszczeń na drodze sądowej, domagając się wyroku zastępującego oświadczenie woli spółdzielni (art. 64 KC).

Podobne rozwiązanie jak art. 15 ust. 1 zawierał kolejny a mianowicie 2 ustęp wspomnianego art. 15, który również przyznawał dzieciom i innym osobom bliskim roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 (z powodu nagannego zachowania członka lub z powodu nieuiszczania należnych spółdzielni opłat przez co najmniej 6 miesięcy) lub niedokonania czynności, o których była mowa w art. 14 (nie złożenia deklaracji członkowskiej, co stało się powodem wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu).

Artykuł 15 ust. 3 przewidywał, że w wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przyznawał roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, ale tylko tym osobom, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu.

Kolejne roszczenie było przewidziane w art. 16 ust. 2, w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku stanowiącego własność spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową przyznawał byłemu członkowi spółdzielni upadłej lub likwidowanej, a także osobom mu bliskim (małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim), roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni.

Ponadto art. 17¹ ust. 6 przyznawał roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz spadkobiercy, zapisobiercy oraz licytantowi. Spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa, jeżeli spełniał on postanowienia

statutu. Dodatkowo TK w wyroku z 5 lutego 2015 r.⁴⁰⁴, stwierdził, że art. 17¹ ust. 6 SpMieszkU w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

W myśl art. 17¹⁸ ust. 2 SpMieszkU w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku stanowiącego własność spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową przysądza byłemu członkowi roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni. Roszczenie to obowiązuje w dalszym ciągu, dlatego też zostało opisane w dalszej części dysertacji.

Spółdzielnia również nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków osobom, które miały roszczenie na mocy art. 19 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 2. Artykuł przyznawał roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi.

Ustawodawca już w poprzednim stanie prawnym w art. 23 ust. 2 przewidywał roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi. Roszczenie istniejące na mocy tego artykułu zostało opisane w dalszej części rozprawy.

⁴⁰⁴ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

Rozdział IV Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu

I. Wprowadzenie

Przepisy z zakresu stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej na mocy nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, zostały zmienione, weszły w życie 9 września 2017 r., przy zastosowaniu techniki bezpośredniego działania nowego prawa oraz bez przepisów przejściowych. Wdrożenie nowych przepisów z zakresu członkostwa spółdzielni mieszkaniowej w literaturze przedmiotu jest określane rewolucją⁴⁰⁵. Jednakże projekty nowelizacji ustaw z propozycją zmian związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokalu były znacznie wcześniej przekładane w Sejmie⁴⁰⁶. Należy jasno zaznaczyć, że rozwiązanie to od dawna funkcjonuje już w przepisach ustawy o własności lokali (WŁokU)⁴⁰⁷, gdzie właściciele lokali z mocy prawa stają się członkami wspólnoty mieszkaniowej.

a) Rys historyczny

Niewątpliwie na przestrzeni ostatnich dekad przepisy z zakresu spółdzielni mieszkaniowych niejednokrotnie były zmieniane przez ustawodawcę, często w dość szybki i jak się wydaje nieprzemyślany sposób. Na skutek zmian politycznych i gospodarczych w latach 80 i 90 XX wieku, przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych musiały ulec pewnym modyfikacjom. Niniejsze transformacje miały bezpośredni wpływ na kolejne zmiany przepisów z zakresu spółdzielni mieszkaniowych. W trakcie lat 90 XX wieku, mimo licznych postulatów ze strony różnych środowisk, nie doszło do bardzo radykalnych zmian w prawie spółdzielczym oraz w stosunkach obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Ówczesnie postulowano m.in. zmiany takie, jak: przekształcenie *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz prawa lokatorskiego w prawo najmu

⁴⁰⁵ Zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2018, art. 3.

⁴⁰⁶ Projekt zamieszczony w druku nr 339, V kadencja sejmu.

⁴⁰⁷ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

spółdzielczego⁴⁰⁸. Zmiany te nie doszły do skutku, brak radykalnych zmian po transformacji ustrojowej należy ocenić negatywnie⁴⁰⁹.

Na początku nowego stulecia została uchwalona przez Sejm ustawa z dnia 5 grudnia 2000 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (SpMieszkU01)⁴¹⁰, która weszła w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r., która wprowadziła zmiany w funkcjonowaniu spółdzielni. Regulacje dotyczące statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej, zostały w sposób szczególny uregulowane SpMieszkU, natomiast ogólne ramy regulacyjne wynikały w dalszym ciągu z przepisów PrSpółdz. Nowa ustawa zakazała ustanawiania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego. Jednocześnie umożliwiła ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Wcześniej istniejące ograniczone prawa rzeczowe pozostały w mocy, z możliwością przekształcenia na własność na wniosek uprawnionych osób. We wspomnianej ustawie również zrezygnowano z przekształceń praw spółdzielczych *ex lege*. Zakazano ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jednakże utrzymano w dalszym ciągu zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, która wynikała z art. 17¹ ust. 1 SpMieszkU01. Po wejściu w życie ustawy można było jedynie ustanawiać prawo lokatorskie i prawo odrębnej własności. Jednakże ustawodawca bardzo szybko zmienił podstawowe zasady i nowelizacją z dnia 19 grudnia 2002 r. SpMieszkU⁴¹¹ przywrócił możliwość konstytutywnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Bez wątpienia na dalszy kształt przepisów ogromny wpływ miały liczne wyroki Trybunału Konstytucyjnego⁴¹². Zwłaszcza wyroki TK z dnia 30 marca 2004 r. K 32/03⁴¹³ oraz wyrok z dnia 9 listopada 2005 r. P 11/05⁴¹⁴ dawały podstawę do usunięcia zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni.

⁴⁰⁸ Reforma ta została zaprezentowana przez Unię Wolności i Unię Pracy.

⁴⁰⁹ Szerzej na ten temat w: Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej, II. Ewolucja spółdzielni, b) Spółdzielnie na ziemiach polskich.

⁴¹⁰ Dz.U. 2001 r. Nr 4, poz. 27.

⁴¹¹ Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058).

⁴¹² Szerzej na ten temat w: Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej, II. Ewolucja spółdzielni, b) Spółdzielnie na ziemiach polskich, 4. Spółdzielczość mieszkaniowa po 1990 r.

⁴¹³ OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁴¹⁴ OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

W wyroku z dnia 30 marca 2004 r. K 32/03⁴¹⁵ TK stwierdził m.in., że art. 17² ust. 2 i art. 17⁸ ust. 1 SpMieszkU (wzorowane odpowiednio na art. 223 § 1 oraz 227 § 1 PrSpółdz) są niezgodne z Konstytucją RP. Oba przepisy były reliktem poprzedniego ustroju, które realizowały zasadę związania istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem. Pierwszy ze wskazanych przepisów uzależniał możliwość zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy do grona członków spółdzielni. Drugi przepis przewidywał umożliwienie pozbawienie uprawnionego przysługującego mu prawa (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) przez wygaśnięcie z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu zbył prawo, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. Wynikiem wspomnianego wyroku była nowelizacja z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁴¹⁶, która zmieniła aż 28 artykułów w ustawie, a także dodała 2 nowe.

W drugim przytoczonym wyroku z dnia 9 listopada 2005 r.⁴¹⁷ TK stwierdził, że art. 223 § 2 PrSpółdz uchylony przez art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁴¹⁸, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Artykuł 223 § 2 PrSpółdz uzależniał skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Trybunał słusznie uznał, że ograniczenie możliwości zbywalności praw wynikający z art. 223 § 2 PrSpółdz, należy oceniać jako środek o zdecydowanie zbyt surowych konsekwencjach, będący jednocześnie zbędny ze względu na obecność innych dostępnych instrumentów prawnych, które z pewnością są mniej restrykcyjne i umożliwiają jednoczesne uwzględnienie interesów zarówno spółdzielni, jak i jej członków. Omawiany wyrok był potwierdzeniem stanowiska przyjętego w przytoczonym wcześniej wyroku TK z dnia 30 marca 2004 r. K 32/03⁴¹⁹.

Wynikiem orzeczeń TK, była propozycja „odwrócenia” zasady, polegająca na zastąpieniu tradycyjnej zasady związania spółdzielczych praw do lokali z członkostwem w spółdzielni. Nowatorska zmiana została zaproponowana po raz pierwszy maju 2006 r. w poselskim projekcie Platformy Obywatelskiej, ustawie o zmianie ustawy o

⁴¹⁵ OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁴¹⁶ Dz.U. 2005 r. Nr 122, poz.1024.

⁴¹⁷ Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

⁴¹⁸ Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058.

⁴¹⁹ OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

spółdzielniach mieszkaniowych⁴²⁰. Jednakże projekt nie został przyjęty, nowelizacja SpMieszkU07 nie objęła wskazanej propozycji⁴²¹. Jednakże, co zasługuje na aprobatę, nowelizacja przywróciła zakaz konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kolejny projekt mający na celu wprowadzenie formuły związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, również wniesiony przez posłów PO, został złożony we wrześniu 2010 r.⁴²², niemniej i on upadł. Wspomniana propozycja została jeszcze raz powtórzona we wrześniu 2012 r., kiedy to został wniesiony kolejny poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁴²³, aczkolwiek i tym razem nie doszło do jej uchwalenia.

b) Geneza i tryb uchwalenia nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU

Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw wpłynął do sejmu w dniu 6 czerwca 2017 r. (druk 1624)⁴²⁴. Głównym celem nowelizacji było dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁴²⁵, do wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

1. z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10)⁴²⁶, stwierdzającego niezgodność art. 48 ust. 1 SpMieszkU z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Projekt rządowy miał za zadanie również odpowiadać na apel zawarty w

⁴²⁰ Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 767 Sejmu V kadencji z dnia 11 maja 2006 r.

⁴²¹ Por. M. Wrzołek-Romańczuk, Niewykorzystane szanse nowelizacji. Uwagi do ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw cz. I i II, Pał. 2007, Nr 7/8 i 9/10.

⁴²² Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 3494 Sejmu VI kadencji z dnia 23 września 2010 r.

⁴²³ Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 819 Sejmu VII kadencji z dnia 27 września 2012 r.

⁴²⁴ Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Druk nr 1624.

⁴²⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.

⁴²⁶ Wyrok TK z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10, OTK-A 2012, nr 2, poz.14.

postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt S 1/12)⁴²⁷. Postanowienie wskazywało na pilną potrzebę uregulowania kwestii uprawnień przysługujących najemcom dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe.

2. z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12)⁴²⁸ stwierdzającego niezgodność art. 8 pkt 3 SpMieszkU z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu,
3. z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13)⁴²⁹ stwierdzającego, że:
 - art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu,
 - art. 17¹ ust. 6 SpMieszkU jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni,
 - art. 19 ust. 2 SpMieszkU w związku z art. 16 § 1 zd. 1 PrSpółdz w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji,
 - art. 26 § 2 PrSpółdz jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego⁴³⁰.

⁴²⁷ Postanowienie TK z dnia 14 lutego 2012 r., S 1/12, OTK-A 2012, nr 2, poz. 19.

⁴²⁸ Wyrok TK z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12, OTK-A 2013, nr 5, poz. 64.

⁴²⁹ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁴³⁰ Ibidem.

Ponadto ważnym celem wskazanym w uzasadnieniu projektu ustawy była także realizacja Narodowego Programu Mieszkaniowego, przez eliminację barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich, której wyrazem miało być zwiększenie możliwości realizacji przez spółdzielnie nowych inwestycji zwiększających podaż mieszkań użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Rządowy projekt podczas prac w sejmie i senacie został znacznie zmodyfikowany. Największy wpływ, na zmianę nowelizacji miał senat, który w toku prac zgłosił 34 poprawki, zmieniające kształt proponowanego projektu przedstawionego przez rząd.

Senat uchwałą z dnia 19 lipca 2017 r.⁴³¹ zmienił całkowicie dotychczasową koncepcję członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Uznał, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powinno powstawać *ex lege* (z mocy prawa) i przysługiwać wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa powinno wiązać się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej oraz niewnoszeniem wpisowego. Uregulowano sytuację, kiedy członkostwo w spółdzielni ustaje, a także wprowadzono zasadę, że w przypadku nabycia budynku od innej spółdzielni, osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo roszczenie o ustanowienie takiego prawa, stają się z mocy prawa członkami nowej spółdzielni. Zasada została wprowadzona do art. 16 SpMieszkU.

Poprawki wprowadzone przez wysoką izbę dotyczyły także rozwiązań w zakresie zasad rozliczenia funduszu remontowego z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, w której powstała wspólnota mieszkaniowa. Zgodnie z przedstawionym rozwiązaniem Senatu, właściciel lokalu, który przestał być członkiem spółdzielni oraz ten, który nie był członkiem spółdzielni, będzie współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej, obliczanego na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

W poprawkach do projektu Senat przedłożył doprecyzowanie zasady działania członka spółdzielni przez pełnomocnika. Senat uznał, że pełnomocnik członka spółdzielni działający na walnym zgromadzeniu nie może reprezentować więcej niż jednego członka spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, a

⁴³¹ Uchwała Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, z dnia 19 lipca 2017 r., w sprawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, druk nr 1766.

dołączona do protokołu walnego zgromadzenia lista pełnomocnictw powinna być odczytana. Jednocześnie Senat uznał, że zmiana w zakresie zasad głosowania na walnym zgromadzeniu nie jest uzasadniona.

Senat zaproponował modyfikację przepisów z zakresu zasad wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż uznał, że spółdzielnia mieszkaniowa nie powinna mieć możliwości podejmowania w tym zakresie. W rozwiązaniu przyjętym przez izbę wyższą parlamentu zdecydowano, że wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego będzie następowało na skutek orzeczenia sądu. W poprawkach Senat zaproponował wprowadzenie zasady według której osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

W uchwale Senat przyjął zmiany w art. 26 SpMieszkU, określające, że z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości w spółdzielni, zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości spółdzielni powinna zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Właściciele lokali w wyznaczonym terminie mają prawo podjąć uchwałę umożliwiającą ponowne poddanie ich nieruchomości pod przepisy z zakresu spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z powyższą zmianą należałoby przyjąć, że z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu wszyscy właściciele tracą członkostwo w spółdzielni. Skutek prawny następuję *ex lege*. Jednakże wprowadzone zmiany zostały błędnie przeprowadzone, bez koordynacji z innymi przepisami, przez co pojawiły się w ustawie wewnętrzne sprzeczności.

Izba wyższa parlamentu zdecydowała wprowadzić zmiany, że w przypadku, gdy spółdzielnia wykonuje zarząd we wspólnocie mieszkaniowej w ramach zarządu powierzonego, w zakresie podejmowania przez zarząd czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali.

W wyniku przedstawionych poprawek Senat przyjął, że w przypadku mieszkań zakładowych nabytych przez spółdzielnię nieodpłatnie, wkład budowlany, jaki powinien

wpłacić najemca, który chce przeniesienia na niego własności lokalu, nie będzie przekraczał 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu.

Izba wyższa pochyliła się również nad zmianami, dotyczącymi poszerzenia katalogu niepodlegających egzekucji wierzytelności o środki będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem opłat, a także rozszerzenia katalogu osób objętych zakazem pełnienia funkcji lustratora w spółdzielni mieszkaniowej o osoby, które podlegają głównemu księgowemu w spółdzielni mieszkaniowej. Senat w poprawkach zaproponował uzupełnienie art. 93a PrSpółdz o podstawę dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do wykonywania uprawnień Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli te organy nie będą wykonywały swoich uprawnień w celu urzeczywistnienia kontroli działania spółdzielni. Dodatkowo wysoka izba uznała, że przedmiotem oceny przez właściwego ministra powinna być gospodarność w spółdzielni.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 lipca 2017 r. została wprowadzona w ekspresowym tempie. Rządowy projekt, nowelizacji wpłynął do Sejmu dnia 6 czerwca 2017 r., a dnia 20 lipca 2017 r. został już uchwalony. Jednakże należy zauważyć, że kluczowe zmiany zostały wprowadzone podczas prac senackich uchwałą (druk nr 1766) dnia 19 lipca 2017 r. Nowelizacja, mimo niedopracowania oraz pewnych nieścisłości, a także oczywistych nieprawidłowości oraz braku konsekwencji w przyjmowanych rozwiązaniach, wprowadziła kilka ważnych i długo oczekiwanych zmian, które w mojej ocenie są pozytywne⁴³². Najważniejszym skutkiem nowelizacji jest wprowadzenie zmian w sposobach uzyskania i ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej - została zmieniona zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Nowela przyjęła nową zasadę związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ze spółdzielczym lokatorskim albo własnościowym prawem do lokalu lub roszczeniem o ustanowienia prawa lokatorskiego albo roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności. Wprowadzona zasada, w znaczący sposób zmieniła charakter członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, gdyż członkostwo w spółdzielni z reguły powstaje i ustaje *ex lege*. Osoby nabywające prawo do takich lokali stają się członkami spółdzielni, nie w wyniku dobrowolnego zgłoszenia chęci zostania członkiem

⁴³² W wielu częściach pracy przedstawiam swoje obiekcje do wprowadzonych zmian. Wskazałem również postulaty *de lege ferenda*.

spółdzielni, ale automatycznie, dlatego że nabyły prawo do takiego lokalu. Wpłynęło to w znaczący sposób na rozumienie stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo zaczęło przysługiwać wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią mieszkaniową.

Zauważyć należy, że w świetle poprzednio obowiązujących przepisów osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąc członkami spółdzielni, miały w zasadzie takie same obowiązki wobec spółdzielni jak członkowie. Jednakże, były pozbawione praw wynikających z członkostwa. W mojej ocenie, choć inicjatywę spółdzielni mieszkaniowych uznaję za potrzebne i wartościowe rozwiązanie, to jednak nie powinny one w żadnym przypadku obciążać osób posiadających prawa do lokalu, pozbawiając ich jednocześnie korzyści płynących z członkostwa.

II. Zmiany z zakresu powstania członkostwa dokonane nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU

a) Powstanie *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Dotychczasowy sposób nabycia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, opisany w poprzednim rozdziale, zgodnie z nowelizacją SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r., uległ całkowitej zmianie. Po wejściu w życie nowelizacji, tj. 9 września 2017 r., zostały całkowicie znowelizowane przepisy dotyczące nabycia członkostwa. Nowością, wprowadzoną do polskiego systemu prawnego jest nabycie członkostwa *ex lege* przez posiadaczy praw do lokali, bowiem obowiązuje zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, jednak z trzema wyjątkami. Zasada ta nie obejmuje właściciela lokalu (art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU), założyciela spółdzielni (art. 3 ust. 1 pkt 5 w zw. z ust. 9 SpMieszkU) i najemcy (art. 3 ust. 3⁴ w zw. z art. 48 SpMieszkU).

Na wstępie Autor niniejszej pracy jasno zaznacza, że według niego brak możliwości nabycia członkostwa *ex lege* przez właścicieli lokalu należy ocenić negatywnie. Niezrozumiałe wydaje się być przyjęte rozwiązanie, które pomija osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu. We wspólnocie mieszkaniowej osoby posiadające prawo odrębnej własności *ex lege* stają się członkami wspólnoty.

Zgodnie z nowelizowanym art. 3 ust 1, 2, 3 SpMieszkU⁴³³, członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1. „której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”;
5. osoba będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem określonym w art. 3 ust. 9 SpMieszkU, mianowicie członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do KRS⁴³⁴ spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.”

Za podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 1, 2, 3 SpMieszkU, uznaje się osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych albo miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także wskazani w punkcie 6 małżonkowie oraz osoby prawne (z ograniczeniami zawartymi w art. 3 ust. 2 i 3 SpMieszkU). We wszystkich przypadkach nabywania przez osobę fizyczną lub prawną członkostwa w spółdzielni *ex lege*, nie ma potrzeby podejmowania w tym przedmiocie uchwały przez zarząd lub radę nadzorczą. Należy przyjąć, że zgodnie z powyższą nowelą, która weszła w życie 9 września 2017 r., od tego dnia podmioty niewymienione w przepisie nie nabyły *ex lege* (z mocy prawa) członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Do tej grupy zaliczają się m.in. najemcy byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnię mieszkaniową, najemcy lokali mieszkalnych wybudowanych przez spółdzielnię

⁴³³ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596).

⁴³⁴ Krajowego Rejestru Sądowego.

mieszkańcą ze BGK⁴³⁵, osoby oczekujące na zawarcie umów o budowę lokalu na własność, a także na zawarcie umów o budowę mieszkań lokatorskich, osoby oczekujące w związku z zawarciem umów przedwstępnych na umowy o budowę itp.⁴³⁶

Na podstawie obowiązujących w przeszłości regulacji przyjęcie osoby małoletniej lub ubezwłasnowolnionej w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej było zależne od postanowień statutu spółdzielni. W aktualnym stanie prawnym, zakres zdolność osób fizycznych uległa rozszerzeniu i niezależnie od postanowień statutowych spółdzielni, uznaje się zdolność osób małoletnich lub ubezwłasnowolnionych (także całkowicie) do stania się członkami spółdzielni.

Po nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. art. 3 ust. 1 SpMieszkU osoba fizyczna (także niemająca zdolności do czynności prawnych bądź mająca ograniczoną zdolność do takich czynności) jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, jeśli przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo ekspektatywa własności (tj. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu). Wydaje się że można wysunąć wniosek, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej może należeć do każdej osoby fizycznej, która skutecznie nabędzie prawo do lokalu, do tej grupy zalicza się także osoby fizyczne, które są założycielami spółdzielni, ale jeśli spółdzielnia nie ustanowi na rzecz takiego członka założyciela spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu albo nie zawrze z nim umowy o budowę lokalu w ciągu 3 lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, to członkostwo takich osób ustaje. Zastrzeżenie to jest wyrazem zawiązania członkostwa z prawem do lokalu.

Członkostwo małżonków, przed uchwaleniem noweli z 2017 r., było określone w art. 3 ust. 2 SpMieszkU, przepis ten był wzorowany na art. 215 § 5 PrSpółdz⁴³⁷. Według pierwotnego brzmienia artykułu członkami spółdzielni mogli być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Według przepisu, członkostwo jednego z małżonków mogło w ogóle nie być związane ze spółdzielczym prawem do lokalu albo z

⁴³⁵ Bank Gospodarstwa Krajowego.

⁴³⁶ K. Królikowska, *Prawo Spółdzielcze i Mieszkaniowe...*, s. 691.

⁴³⁷ Natomiast na mocy art. 138 ustawy z 1961 r. spółdzielcze prawo do lokalu należące w ramach wspólności ustawowej do obojga małżonków było związane z członkostwem tylko jednego małżonka.

prawem odrębnej własności lokalu. Dodatkowo nowelizacja z 22 lipca 2005 r.⁴³⁸ wprowadziła do art. 3 ust. 2 zdanie 2, zgodnie z którym małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Po wprowadzeniu noweli z 2005 r., małżonkowi członka przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, mogli nimi być zatem oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Następnie, po wprowadzeniu noweli z 2017 r. SpMieszkU, z komentowanego przepisu wynika, że prawo do lokalu przysługuje małżonkom wspólnie albo wspólnie mogą się ubiegać o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie. W rozważanym wypadku członkostwo każdego z małżonków istnieje *ex lege*. Małżonkowie, mają prawo ubiegania się o członkostwo, tylko w przypadku wspólności prawa, tj. zgodnie z art. 31 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (KRO) oraz KC⁴³⁹ wspólności ustawowej małżeńskiej lub w częściach ułamkowych, a także w przypadku rozdzielności majątkowej⁴⁴⁰ albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Stosunek członkostwa obojga małżonków istnieje niezależnie od siebie. Każdy z małżonków może niezależnie od drugiego małżonka brać udział w życiu spółdzielni, podlega zatem prawu i obowiązkom członkowskim.

b) Osoba prawna i ułonna osoba prawna jako podmioty stosunku członkostwa

1. Osoba prawna jako członek spółdzielni

Artykuł 3 ust. 3 SpMieszkU01 został sformułowany na podstawie istniejącego art. 15 § 4 PrSpółdz95, zgodnie z którym członkami spółdzielni mogą być również osoby prawne, o ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego

⁴³⁸ Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005 r. Nr 122, poz. 1024).

⁴³⁹ „Art. 196 KC § 1. Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. § 2. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.”

⁴⁴⁰ Art. 47 KRO.

z dnia 30 marca 2004 r.⁴⁴¹ stwierdził niezgodność art. 17² ust. 2 SpMieszkU z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a także art. 17⁸ ust. 1 przywołanej ustawy, uznał za niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.⁴⁴² W wyniku stwierdzenia niezgodności artykułów nastąpiło zerwanie związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Jak wskazuje doktryna, osoba prawna miała zatem możliwość nabycia prawa na podstawie czynności prawnej, dziedziczenia albo zapisu również wtedy, gdy statut spółdzielni nie przewidywał członkostwa osób prawnych⁴⁴³.

Nowela ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. ZmSpMieszkU07 w art. 3 ust. 3 SpMieszkU nie pozwoliła na wyłączenie w statucie członkostwa osób prawnych w spółdzielni mieszkaniowej. Utrzymała natomiast zdanie, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Obecnie, dzięki ZmSpMieszkU17, osoba prawna, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę własności lub jest założycielem spółdzielni mieszkaniowej (z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 SpMieszkU), jest członkiem takiej

⁴⁴¹ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁴⁴² art. 17² ust. 2 SpMieszkU, uzależnił skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Przepis ten był konsekwencją założenia, zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem związanym z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Charakter związania sprowadza się do konieczności współistnienia prawa podmiotowego i członkostwa w spółdzielni podmiotu, któremu prawo to przysługuje. Związanie prawa własnościowego z członkostwem w spółdzielni tworzy niebędący immanentnym elementem innych ograniczonych praw rzeczowych, stosunek względny między członkiem spółdzielni i samą spółdzielnią jako odrębnymi podmiotami. (A. Jedliński, Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe, PiP 1998, z. 4, s. 48; Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124; Wyr. TK z dnia 20 listopada 2001 r., SK 19/01, OTK 2001, nr 8, poz. 253).

art. 17⁸ ust. 2 SpMieszkU zdaniem TK, wprowadzając rozwiązanie umożliwiające pozbawienie uprawnionego przysługującego mu prawa, pozostaje w sprzeczności z wzorcami konstytucyjnymi wskazanymi we wniosku RPO. Kwestionowany przepis pozostaje w ścisłym związku z art. 17¹¹ ust. 1 ustawy, zgodnie z którym "w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię". Oznacza to, uwzględniając drugie zdanie tego przepisu, że wartość uzyskana przez dotychczasowego uprawnionego w praktyce nie musi odpowiadać realnej wartości rynkowej prawa podmiotowego. Może być ona nieporównanie niższa od tej, jaką otrzymałby w przypadku swobodnego rozporządzenia przysługującym mu prawem rzeczowym. Nie bez znaczenia jest fakt, że w momencie, kiedy dochodzi do przetargu mieszkanie jest jeszcze zajmowane przez dotychczasowego członka. Taka sytuacja ma bezpośredni wpływ na zasadnicze obniżenie wartości rynkowej lokalu. Ponadto TK stwierdził sprzeczność wskazanego przepisu z art. 64 ust. 2 Konstytucji polega również na tym, iż uzależnienie bytu prawa rzeczowego od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w zakresie wskazanym w art. 17⁸ ust. 1 SpMieszkU oznacza nierówność traktowania uprawnionych z uwagi na istnienie licznych wyjątków od reguły związania, w wypadku których przepis ten nie znajdzie zastosowania.

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

⁴⁴³ K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., art. 3, Nb 4.

spółdzielni zgodnie z art. 3 ust. 3 SpMieszkU. Oznacza to, że członkostwo osoby prawnej w spółdzielni mieszkaniowej istnieje *ex lege*. Osoba prawna w dalszym ciągu nie może nabyć spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Ułomna osoba prawna jako członek spółdzielni

Zgodnie z art. 33¹ § 1 KC, członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej przysługuje także ułomnej osobie prawnej. Nowelizacja KC z 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy KC oraz niektórych innych ustaw⁴⁴⁴ do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Przepis art. 33¹ § 1 nie podważa wyrażonej w art. 33 KC metody regulacji osobowości prawnej osób prawnych. Przytoczony przepis odnosi się nie tylko do osobowych spółek handlowych⁴⁴⁵ oraz spółek kapitałowych w organizacji⁴⁴⁶, ale także do innych jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, którym przepis szczególnie przyznaje zdolność prawną. Stosownie do tego przepisu członkami spółdzielni mogą być niektóre tzw. ułomne osoby prawne, np. stowarzyszenia zwykłe⁴⁴⁷.

c) Chwila powstania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Przepisy zawarte w art. 3 SpMieszkU dotyczą przede wszystkim członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Przepis zawarty w art. 3 ust. 1 SpMieszkU należy analizować w związku z systematyką zawartą w całej ustawie i ze wszystkimi przepisami regulującymi problematykę członkostwa po wejściu w życie ZmSpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. Kontynuując rozważania, uwzględniając art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r., należy zauważyć, że w dniu swego wejścia w życie, tj. 9 września 2017 r., przyznał on z mocy prawa wyłącznym posiadaczom wskazanych praw do lokali członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej *ex lege* (z mocy prawa), jeżeli osoby te były jedynymi uprawnionymi do lokalu i nie przysługiwało im w tym dniu członkostwo w spółdzielni.

⁴⁴⁴ Dz.U. 2003 r. Nr 49, poz. 408; Ustawa ta weszła w życie w dniu 25 września 2003 r.

⁴⁴⁵ Zob. art. 8 § 1 KSH.

⁴⁴⁶ Zob. art. 11 § 1 KSH.

⁴⁴⁷ Zob. art. 40 ust. 1a Ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2261) (PrStow).

Ponadto ustawodawca w art. 3 ust. 2 SpMieszkU przewidział wyjątek dla małżonków, którym prawo przysługuje wspólnie albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu. W dotychczasowym brzmieniu komentowanego przepisu, członkami spółdzielni mogli być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Natomiast drugiemu małżonkowi przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, z którego małżonek mógł, ale nie musiał korzystać. Oznacza, to że przed wejściem w życie noweli z 2017 r. tylko od woli małżonków spółdzielni zależało, czy członkiem spółdzielni będą obydwaj, czy też jedno z małżonków. W sytuacji, gdy jeden z małżonków był członkiem spółdzielni mieszkaniowej przed dniem wejścia w życie ZmSpMieszkU17, tj. przed 9 września 2017 r., to w tym dniu miał zastosowanie art. 4 noweli z 2017 r. Zastosowanie art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. spowodowało ustanie członkostwa z mocy prawa, dlatego też w tym przedmiocie właściwy organ spółdzielni nie musiał podejmować stosownej uchwały.

Nowa regulacja dotyczy także przepisów z zakresu powstania członkostwa dla posiadaczy praw na rynku wtórnym oraz roszczeń, które powstały po wprowadzeniu noweli. Nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. wprowadziła do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nowy przepis art. 3 ust. 3² SpMieszkU, który jest uzupełnieniem komentowanego powyżej art. 3 ust. 1 SpMieszkU. Artykuł 3 ust. 3² SpMieszkU wskazuje chwile (zdarzenia) po wejściu w życie nowelizacji, kiedy następuje powstanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem członkostwo powstaje z chwilą, po pierwsze, nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Po drugie, z chwilą nabycia ekspektatywy własności. Po trzecie, z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej oraz z upływem terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 SpMieszkU, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 niniejszej ustawy. Jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 SpMieszkU, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6. A także z chwilą prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4

przedmiotowej ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba. Ustawa również przewiduje moment wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni (art. 3 ust. 3² SpMieszkU).

Jednakże nie wszystkie wymienione przypadki wskazane w powyższym przepisie, określają nabycie członkostwa w spółdzielni *ex lege*. Należy zauważyć, że tylko przypadkach wskazanych w pkt 1-4 wspomnianego artykułu dotyczą możliwości automatycznego nabywania członkostwa, czyli czynności nabycia bezwarunkowego i bezterminowego (tj. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia ekspektatywy własności, zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej). Zatem nabycie z mocy prawa członkostwa na skutek zdarzeń powstałych po 9 września 2017 r. członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia ekspektatywy własności, umownego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także umownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej. Jednakże skutek nabycia członkostwa *ex lege* (z mocy prawa) jest ograniczony, w przypadku określonym w treść art. 3 ust. 5 SpMieszkU, gdyż wyłącza nabycie wyłącznie udziału w określonym prawie do lokalu.

V. Nabycie członkostwa w sytuacji, gdy prawo do lokalu należy do kilku osób

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU17 nie dokonała zmian w zakresie niedopuszczalności wielopodmiotowości członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. W rezultacie przepis art. 3 ust. 5 SpMieszkU wyłącza możliwość automatycznego nabycia członkostwa w spółdzielni przez osoby posiadające wspólne prawo do lokalu (z jednym wyjątkiem). Wyniku tego, jeśli prawo do lokalu należy do kilku osób, żadna z nich nie może automatycznie stać się członkiem spółdzielni, w dalszej części pracy przedstawię

wiele argumentów świadczących o tym, że błędem w mojej ocenie jest niedopuszczenie wielopodmiotowości członkostwa.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którymi członkostwo w spółdzielni automatycznie nabywa się z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności do lokalu, wydają się być niekonsekwentne z zawartym w art. 3 ust. 5 tej ustawy, który ogranicza możliwość zastania członkiem spółdzielni tylko do jednej osoby posiadającej wspólne własnościowe prawo do lokalu lub będącej współwłaścicielem lokalu. Sformułowanie "może być" w tym przepisie sugeruje brak obowiązku przystąpienia do spółdzielni przez żadną z osób posiadających wspólne własnościowe prawo do lokalu, co z kolei wydaje się stać sprzeczne z treścią art. 3 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, który nakłada obowiązek członkostwa jednej osoby posiadające takie prawo.

Powyższa teza jest potwierdzeniem, że wprowadzone rozwiązanie, mimo że wydaje się, że powinno uzyskać aprobatę, posiada bardzo poważne wady, które jak mogą się domyślać wynikają z braku przeanalizowania dokładnie problemu.

W gwoli ścisłości należy dodać, że sytuacja osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, nie jest w pełni jasna. Wedle art. 3 ust. 3³ SpMieszkU, do takich osób stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 1 i 3 tej ustawy, co wskazywałoby na to, że każda osoba posiadająca takie prawo powinna być członkiem spółdzielni.

W opinii Autora niniejszej dysertacji konstrukcja niniejszego przepisu powinna zostać zmieniona. Komentowany artykuł ma również zastosowanie w każdym przypadku zmian podmiotowych, prowadzących do powstania stanu (skutku) przynależności praw do lokalu przez kilka osób. Rozwiązanie to oceniam negatywnie. Omawiany artykuł, który ogranicza możliwość nabycie *ex lege* członkostwa będzie miał również zastosowanie w sytuacji, gdy z chwilą zbycia udziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zbycia udziału w prawie odrębnej własności lokalu, w którym jest już ustanowiony członek i który nie zbywa swojej części udziałów, osoba taka również traci członkostwo. Członkostwo ustaje do czasu określonego w art. 3 ust. 5 pkt 2 i 3 SpMieszkU zgodnie z którymi o przyjęciu jednej ze zgłaszających się osób do spółdzielni decyduje sąd w postępowaniu nieprocesowym lub spółdzielnia, jeśli w wyznaczonym przez nią terminie, nie dłuższym niż 12 miesięcy, nie zostanie złożony stosowny wniosek do sądu. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez spółdzielnię osoby, której 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 (art. 3 ust. 5 pkt 4 SpMieszkU).

W opinii Autora niniejszej dysertacji, osoba taka nie powinna tracić członkostwa do czasu rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub o wyborze członka przez spółdzielnię, zwłaszcza w przypadku, gdy taka osoba nie zbywała swojej części udziałów. Okres od nabycia praw do czasu wyłonienia kolejnego członka spółdzielni może być czasochłonnym, a to prowadzi do sytuacji, gdy osoby te nie realizują swoich praw w spółdzielni. Nadto, gdy jeden ze współwłaścicieli zostanie już członkiem spółdzielni mieszkaniowej (reprezentantem reszty osób), może reprezentować resztę współwłaścicieli niezgodnie z ich oczekiwaniami.

W opinii Autora niniejszej dysertacji, także formuła przepisu art. 3 ust. 5 SpMieszkU jest niezrozumiała. Komentowany przepis przewiduje, że w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o wyborze uprawnionego na członka rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu przez spółdzielnię, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jednak zasadne jest pytanie, dlaczego ustawodawca tak skomplikował możliwość ustanowienia członka? Moim zdaniem, jeśli pozostawić zasadę 1 członek – 1 głos, rozwiązanie powinno zostać zmodyfikowane. Mianowicie w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych w pierwszej kolejności powinna być możliwość wybranie spośród siebie pełnomocnika. Ustanowienie pełnomocnika powinno być oparte na rozwiązaniu przyjętym we wspólnocie mieszkaniowej, gdzie osoby uprawnione powinny dokonać pełnomocnika większością głosów liczoną według wielkości głosów liczonych według wielkości udziałów w lokalu (art. 23b. WŁokU). Dopiero w razie braku porozumienia lub sprzeciwu części współuprawnionych, osoby takie powinny mieć możliwość wniesienia sprawy do sądu w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu przez spółdzielnię, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru powinna dokonywać spółdzielnia mieszkaniowa.

Przy interpretowaniu omawianego przepisu, powstaje kolejny problem, gdyż przepis nie wskazuje, jak należy postąpić w przypadku, gdy żaden ze współuprawnionych nie zgłosi chęci pozostania członkiem spółdzielni. Z art. 3 ust. 5 zd. 2 SpMieszkU jasno wynika, że sąd rozstrzyga „w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych”, zatem kto rozstrzygnie bądź wybierze osobą na członka w sytuacji, gdy żaden ze współuprawnionych nie zgłosi chęci bycia członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

Ustawa, nie przewiduje żadnego rozwiązania w takiej sytuacji, jedynie przez ostrożną analogię, można zastosować do niniejszego problemu analizowany artykuł. Jednakże, powstaje kolejna wątpliwość czy spółdzielnia mieszkaniowa, w przypadku braku zgłoszenia przez wszystkich współuprawnionych chęci bycia członkiem, to czy ma obowiązek zgłoszenia współuprawnionych do sądu, celem nabycia przez jednego z nich członkostwa? Jeżeli tak, to w jakim terminie? Niestety, ustawa nie odpowiada na te pytania. W mojej opinii, na podstawie istniejących przepisów, spółdzielnia mieszkaniowa nie ma obowiązku występowania do sądu w celu wybrania członka spośród współuprawnionych. Wskazany problem, świadczy o potrzebie jak najszybszej naprawy przepisu.

VI. Postulat *de lege ferenda* przyjęcia zasady ułamkowych głosów

Wynikiem krytycznej oceny m.in. art. 3 ust. 5 SpMieszkU jest propozycja *de lege ferenda*, która dotyczy przyjęcia jako generalnej zasady ułamkowych głosów z możliwością zmiany tryby w uzasadnionych przypadkach. W niniejszym podrozdziale przedstawiono argumenty za przyjęciem zasady ułamkowych głosów w spółdzielniach mieszkaniowych. Zastanawiając się nad konsekwencjami wprowadzenia wielopodmiotowości prawa, przy jednoczesnym pozostawieniu zasady, że tylko jeden ze współuprawnionych może być członkiem spółdzielni rodzi pewne wątpliwości (jedynym wyjątkiem są małżonkowie) (art. 3 ust. 2 SpMieszkU).

Zdaniem Autora niniejszej dysertacji stosowne byłoby, aby umożliwić nabywanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez wszystkich współuprawnionych do lokalu. W tym celu niezbędne byłoby wprowadzenie ułamkowych głosów na walnym zgromadzeniu. Odmiennie od zaproponowanej tezy w literaturze przedmiotu wskazuje się również na możliwość przyjęcia kontrowersyjnego rozwiązania, które nadałoby z mocy prawa jednemu z współuprawnionych do lokalu funkcję pełnomocnika-reprezentanta pozostałych udziałowców, upoważniając go do wykonywania w imieniu wszystkich jednego prawa głosu na walnym zgromadzeniu⁴⁴⁸.

⁴⁴⁸ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3, pkt 23.2.

Jednakże zdaniem Autora niniejszej pracy pomysł ten nie przyniósłby zamierzonego celu, spowodowałby jeszcze większe problemy i niejasności, dlatego też należy go odrzucić.

W ramach uwag *de lege ferenda*, uważa się za zasadne przedstawienie argumentów świadczących o słuszności przedstawionej tezy o wprowadzeniu ułamkowych głosów na walnym zgromadzeniu.

Pierwszy argument stanowi fakt, że na przełomie 80 i 90 XX wieku zmieniła się sytuacja gospodarcza w wyniku transformacji ustrojowej w kraju. W poprzednim systemie obowiązywała gospodarka nakazowo – rozdzielcza oraz reglamentacja mieszkań i Prawo spółdzielcze przewidywało zakaz przysługiwania jednej osobie lub małżonkom prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego (art. 206 PrSpółdz.). Zakaz został uchylony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (ZmSpMieszkU94)⁴⁴⁹. Zakaz ten oznaczał, że jednej rodzinie przysługiwało tylko jedno mieszkanie, bez możliwości nabycie większej ilości lokali. Aktualnie w warunkach gospodarki rynkowej, nie ma żadnych ograniczeń w nabywaniu większej ilości mieszkań. Członek może posiadać kilka mieszkań w jednej spółdzielni.

Drugim argumentem potwierdzającym słuszność przedstawionej tezy jest zmiana kryteriów przydzielania mieszkań. W poprzednim systemie obowiązywała zasada zgodnie z którą wielkość przydzielanego lokalu mieszkalnego powinna była odpowiadać potrzebom członka, jego rodziny i innych osób pozostających z członkiem we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili przydziału tego lokalu (art. 214 PrSpółdz.). Zasada ta, została chylona przez ZmSpMieszkU94. Obecnie, wprowadzenie takiej zasady byłoby niezrozumiałe.

Kolejnym argumentem popierającym zaproponowaną tezę jest wprowadzona zmiana nowelą z 20 lipca 2017 r. Mianowicie zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej została „odwrócona”, tym samym nastąpiło związanie członkostwa z prawami do lokali. Nowa zasada wprowadza regułę, że skutek nabycia członkostwa powstaje *ex lege*, niestety od razu skutek nabycia *ex lege* został ograniczony (art. 3 ust. 5 SpMieszkU). W przypadku nabycia wyłącznie udziałów w określonym prawie do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności) nabycie członkostwa nie następuje nabycie z mocy prawa członkostwa (wyjątkiem są tu wspólnie małżonkowie).

⁴⁴⁹ Dz.U. 1994 r. Nr 90, poz. 419.

Wprowadzenie ograniczeń w nabywaniu *ex lege* członkostwa w przypadku udziałów Autor niniejszej pracy uważa, że należy ocenić jako wadę nowelizacji. Zmiany wprowadzone przez ustawodawcę nie są pełne. Jeżeli zamiarem Ustawodawcy wprowadzając nowele z dnia 20 lipca 2017 r., było, aby podmiotom, którym przysługuje prawo do lokalu nabywali *ex lege* członkostwo, to z praktycznego i logicznego punktu widzenia zasada ta powinna dotyczyć wszystkich podmiotów a nie tylko wybranych.

Rozwijając niniejszy argument należy wspomnieć, że wprowadzenie ograniczenia powoduje kolejny praktyczny problem, a mianowicie jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności (w tym również prawo własności domu jednorodzinnego lub roszczenia o przeniesienie własności domu jednorodzinnego na podstawie nakazu wynikające z przepisu art. 2 ust. 3 SpMieszkU stosowania przepisów dotyczących lokali do domów jednorodzinnych. Dotyczy to analogicznie prawa własności i roszczenia o przeniesienie własności budynku użytkowego) do spółdzielni zgłosi się kilku uprawnionych, to sąd rozstrzyga o wyborze członka w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 3 ust. 5 zd. 2 i 3 SpMieszkU). Zatem powstała dość skomplikowana konstrukcja wyboru spośród uprawnionych członka, która wiąże się z długim okresem wyboru oraz niepotrzebnie generuje dodatkowe koszty. Ustawa przewiduje, że do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub spółdzielnię wyboru między uprawnionych, osoby te spośród siebie spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni (art. 3 ust. 5 zd. 4 SpMieszkU). Zatem w przypadku, gdy nie wybiorą spośród siebie pełnomocnika, nie mogą realizować swoich praw. Ponadto gdyby osoby takie były zgodne w podejmowanych działaniach, to po pierwsze nie zgłosiliby się w kilka osób do spółdzielni w celu zostania członkiem spółdzielni, tylko od razu wybrali spośród siebie pełnomocnika. Oznacza to, że w praktyce rozwiązanie jest błędne (co wyjaśniono w podrozdziale pt. „Nabycie członkostwa w sytuacji, gdy prawo do lokalu należy do kilku osób”). Po drugie osoby, które wybierają spośród siebie pełnomocnika- reprezentanta, jakie mają gwarancje, że będzie głosować zgodnie ich oczekiwaniami. Nie mają żadnych, dlatego też rozwiązanie przewidziane w komentowanej postaci należy zmienić.

Nadto, kolejnym uzasadnieniem popierającym wskazane przez Autora niniejszej dysertacji rozwiązanie jest to, aby przyjąć *ex lege* wszystkie osoby mające prawo własności do lokalu w nieruchomości, którą zarządza spółdzielnia. W tym

względnie należy zwrócić uwagę na wymiar równości uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Niezrozumiałe jest, dlaczego osoby posiadające prawo własności nie stają się *ex lege* członkami spółdzielni. Dlaczego zobowiązane są do składania dodatkowej deklaracji w przypadku chęci bycia członkiem? Jaki jest powód odmiennego ich traktowania? Z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia nie ma powodu, aby ograniczać ich dostęp do członkostwa. Kwestię tę powinno się rozwiązać, przyjmując, że każda spółdzielnia jest odrębnym organizmem, gdzie mieszkańcy się organizują, żyją, współpracują i spotykają. Zatem, każdy podmiot mający prawo do lokalu powinien nabywać *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, co dotyczy także sytuacji, gdy podmiot posiada tylko ułamkową część, co wyjaśniłem powyżej. Dodatkowo, w przypadku, gdy osoby mające prawo do lokalu nie są członkami, nie mają wpływu na działalność spółdzielni. A więc może pojawić się sytuacja, w której mniejszość mieszkańców, będących członkami, podejmuje ważne decyzje dotyczące całej spółdzielni.

W literaturze przedmiotu można spotkać się z wątpliwościami co do omawianego rozwiązania i przełamania zasady "jeden członek - jeden głos" i podnosi się argument, że rodzi to wątpliwości co do zasadności "nadreprezentacji" współuprawnionych do danego prawa do lokalu względem innych członków spółdzielni. Oczywiście jest to możliwe, ale wydaje się, że taka sytuacja może mieć miejsce tylko w skrajnych przypadkach. Jednak, należy mieć na uwadze, że takie przypadki, mimo że są rzadkie, są możliwe, dlatego należy stworzyć również alternatywne rozwiązanie, w związku z tym postuluje o przyjęcie rozwiązania na wzór wspólnoty mieszkaniowej, gdzie generalną zasadą głosowania jest głosowanie udziałowe, natomiast w przypadku, gdy jeden właściciel dominuje nad innymi, przez posiadanie znacznych udziałów i dominuje nad resztą właścicieli, możliwe jest dopuszczenie szczególnego trybu głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos”.

Podczas analizy omawianego zagadnienia, wydaje się właściwe, przybliżyć kwestię trybu funkcjonującego we wspólnocie mieszkaniowej. Stosownie z postanowieniami art. 23 ust.2 WłLokU, decyzje podjęte przez zgromadzenie właścicieli lokali są uzyskiwane co do zasady przez zastosowanie większości głosów właścicieli, z uwzględnieniem wielkości ich udziałów. Niemniej jednak, w przypadku określonych spraw, umowa lub uchwała podjęta przez właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej może przewidywać, zmianę trybu zgodnie z którym każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos. Zatem, art. 23 ust. 2a

WŁokU przewiduje szczególny tryb głosowania we wspólnocie mieszkaniowej według zasady „jeden właściciel – jeden głos” w trzech sytuacjach. Po pierwsze w przypadku, jeżeli suma udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden. Po drugie, gdy większość udziałów należy do jednego właściciela. Po trzecie w sytuacji, gdy oba powyższe warunki są spełnione łącznie.

Wprowadzenie ułamkowych głosów na walnym zgromadzeniu spowodowałoby, że decyzje dotyczące spółdzielni byłyby podejmowane w bardziej sprawiedliwy sposób, mogliby głosować i wносить swoje pomysły dotyczące zarządzania i rozwoju spółdzielni. Dając wszystkim współuprawnionym możliwość nabycia członkostwa, każdy z nich mógłby w pełni korzystać z praw i obowiązków wynikające z posiadanych praw do lokalu. Natomiast, w skrajnych wypadkach Autor niniejszej pracy uważa, że powinna istnieć możliwość dopuszczenia szczególnego trybu: „jeden właściciel – jeden głos”.

VII. Postulat *de lege ferenda* o przyjęcie zmian w trybie podejmowania uchwał

W ramach omówienia postulatu wprowadzenia generalnej zasady ułamkowych głosów do spółdzielni mieszkaniowej Autor niniejszej pracy uważa także, że właściwe jest również *de lege ferenda* wprowadzenie zmian w trybie podejmowania uchwał. Powinna istnieć możliwość zarówno uczestnictwa, jak i podejmowania uchwał przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Pierwsze zmiany w tym zakresie w prawie spółdzielczym samoistnie wymusiła pandemia COVID-19. Ustawa 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 (ZmKoronawirusU20)⁴⁵⁰ wprowadziła istotne zmiany w sposobie podejmowania uchwał. Zmiany dotyczą nowych sposobów głosowania zdalnego w organach spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiające głosowanie przy wykorzystaniu środków komunikacji na odległość a także bezpośredniego komunikowania się na odległość. Nowy art. 36 § 9–13 PrSpółdz wprowadził możliwość

⁴⁵⁰ Dz.U. z 2020 r. poz. 568.

procedowania na walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jednakże zmiana ta nie wprowadziła możliwości głosowania przy wykorzystaniu środków komunikacji na odległość w spółdzielni mieszkaniowej, gdyż ustawa ZmKoronawirusU20 nie obejmowała zmian w art. 8³ SpMieszkU, który jest przepisem szczególnym względem Prawa Spółdzielczego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 8³ zawiera odrębne uregulowania dotyczące funkcjonowania walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej, w tym ich zwoływania oraz podejmowania uchwał, których ustawodawca z nieznanymi przyczynami nie zmienił. Pogląd ten potwierdza orzecznictwo, zgodnie z którym tryb zwoływania, przeprowadzania walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej oraz podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie takiej spółdzielni jest przewidziany w art. 83 SpMieszkU jest kompletną regulacją⁴⁵¹.

Niestety, niezrozumiałe jest, dlaczego ustawa ZmKoronawirusU20 w swoim zakresie nie zmieniła także przepisów SpMieszkU dotyczących zwoływania i przeprowadzenia walnego zgromadzenia w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto postuluje *de lege ferenda*, aby możliwość głosowania na walnym zgromadzeniu w spółdzielni mieszkaniowej za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania, nie zostały ograniczone jak w przypadku prawa spółdzielczego tylko do stosowania w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi⁴⁵² (art. 36 § 13 PrSpółdz). W opinii Autora niniejszej pracy jedną z możliwości głosowania na walnym zgromadzeniu w spółdzielni mieszkaniowej powinna być możliwość głosowania za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz nie powinna mieć charakteru tylko epizodycznego. Nawet w okresie po epidemicznym powinna istnieć możliwość głosowania za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rozwiązanie przyjęte w PrSpółdz wydaje się w mojej ocenie nieodpowiednie, a tym samym niekorzystne dla członków spółdzielni.

Wprowadzenie mieszanego trybu głosowania polegające na tym, że niektórzy członkowie spółdzielni biorą udział w (odbywającym się w konkretnym czasie i miejscu) walnym zgromadzeniu osobiście (bądź przez pełnomocnika), podczas gdy inni korzystają z środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość byłoby rozwiązaniem

⁴⁵¹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 22 czerwca 2022 r., I ACa 669/21, Legalis nr 2833446.

⁴⁵² Dz.U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255.

znacznie korzystniejszym niż aktualne. Zarówno uczestnictwo, jak i możliwość głosowania na walnym zgromadzeniu w spółdzielni mieszkaniowej za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania w żadnym wypadku nie powoduje ograniczenia uprawnień członkowskich, wręcz przeciwnie, rozszerza je dając członkom więcej opcji w uczestniczeniu i głosowaniu na walnym zgromadzeniu, a tym samym zwiększa się ich wpływ na sprawy spółdzielni mieszkaniowej.

W związku z tym, bezzasadna dla Autora niniejszej dysertacji jest w literaturze przedmiotu⁴⁵³ negatywna ocena wprowadzenia możliwości głosowania za pomocą „technik elektronicznych”⁴⁵⁴. Argument podnoszony, że taka forma może obciążyć spółdzielnie dodatkowymi kosztami, związanymi z przygotowaniem dodatkowej infrastruktury wykorzystywanej do obsługi deklaracji składanych drogą elektroniczną oraz potwierdzania ich odbioru, jest nie przekonująca, gdyż m.in. od dawna na rynku są wykwalifikowane podmioty świadczące usługi w tym zakresie i w przypadku, gdy spółdzielni mieszkaniowej jest kilka tysięcy członków, to koszt jest bardzo mały, nawet w sytuacji małych spółdzielni koszt ten nie jest nadmierny. Większym kosztem może okazać się wynajęcie dużej sali w celu zmieszczenia wszystkich członków w celu przeprowadzenia walnego zgromadzenia. Wymieniane w artykule J. Jankowskiego⁴⁵⁵ wątpliwości, o braku prywatności czy ujawnieniu danych osobowych należy odrzucić. Gdyż można zarówno zapewnić prywatności (tylko uprawnione osoby mogą wziąć udział), ochronie danych osobowych, czy także przeprowadzić tajne głosowania używając środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Dlatego też w opinii Autora niniejszej pracy pogląd ten należy kategorycznie odrzucić i postulować o możliwość uczestnictwa, jak i podejmowania uchwał przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

⁴⁵³ J. Jankowski, Elektroniczna forma aktywności członków spółdzielni mieszkaniowych – analiza wybranych zagrożeń, PiW, 2017 (2), s. 82-85.

⁴⁵⁴ Termin ten został użyty przez J. Jankowski, Elektroniczna forma aktywności..., s. 82, jednakże skłaniam się do używania pojęcia: „środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość”, które jest terminem szerszym.

⁴⁵⁵ J. Jankowski, Elektroniczna forma aktywności..., s. 82-85.

VIII. Fakultatywne członkostwo najemców mieszkań zakładowych oraz właścicieli lokali

a) Roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzona nowelą z dnia 20 lipca 2017 r. zasada związania członkostwa z prawem do lokalu w swoim obowiązywaniu dostaje wyjątków. Jednym z trzech przewidzianych w ustawie wyjątków jest członkostwo w spółdzielni właścicieli lokali. Zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciele lokali nie nabyli z mocy prawa po 9 września 2017 r. *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Również w razie umownego nabycia po 9 września 2017 r. prawa własności lokalu od spółdzielni mieszkaniowej lub nabycia własności lokalu od dotychczas uprawnionego, nabywca nie wstępuje automatycznie w poczet członków spółdzielni.

Możliwość roszczenia o przyjęcie do spółdzielni osób, które posiadają prawo odrębnej własności wynika zarówno z art. 3 ust. 3¹ zd. 2 SpMieszkU, jak i art. 23 ust. 2 SpMieszkU.

Wedle, pierwszego przepisu, czyli art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem spółdzielni, a także właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto przepis ten odnosi się także do osób, które nabyły prawo odrębnej własności domu jednorodzinnego lub udziału w nim.

Roszczenie to potwierdza, a zarazem wzmacnia art. 23 ust. 2 SpMieszkU w myśl którego spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 września 2020 r.⁴⁵⁶ stwierdził, że jakkolwiek by wyglądała interpretacja zależności między treścią przytoczonych przepisów, z obydwu wskazanych przepisów wynika, że właścicielowi lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków. Jest to rodzaj członkostwa fakultatywnego, osoby takie mogą, ale nie muszą być członkami spółdzielni mieszkaniowej, dlatego też dla tej kategorii osób stosuje się odpowiednio art. 16

⁴⁵⁶ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 8 września 2020 r., I ACa 259/20, Legalis nr 2530871.

PrSpółdz, co oznacza, że zastosowanie znajdują wówczas wszystkie zasady dotyczące tradycyjnego, ofertowego trybu nawiązania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej⁴⁵⁷. Nabywca lub właściciel prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytant, którzy chcą być członkami spółdzielni mieszkaniowej są zobowiązani do złożenia pisemnej deklaracji członkowskiej. Przepis art. 1 ust. 9 SpMieszkU w części dotyczącej deklaracji nie ma zastosowania, ponieważ wobec fakultatywności członkostwa, niezbędne jest jednoznaczne oświadczenie woli właściciela lokalu wyrażające jego stanowczy zamiar wstąpienia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. W pozostałym zakresie art. 1 ust. 9 SpMieszkU ma zastosowanie, a więc tym samym wyłączony został obowiązek wniesienia przez właściciela lokalu składającego deklarację, udziałów i wpisowego⁴⁵⁸. Co więcej TK wskazał, że złożenie deklaracji nie stanowi nadmiernego ciężaru nałożonego na kandydata i jest gwarancją jego wolności i autonomii decyzji o przystąpieniu do spółdzielni lub o nieprzystąpieniu do niej. Natomiast spełnienie dodatkowych warunków, tj. wniesienie zadeklarowanych w deklaracji udziałów i wkładu, a także innych ewentualnych warunków statutowych nie może być przesłanką konstytutywną, od spełnienia której uzależnione jest przyjęcie w poczet członków.⁴⁵⁹ W celu przyjęcia takiej osoby w poczet członków musi być podjęta uchwała rady lub zarządu spółdzielni mieszkaniowej o przyjęciu w poczet członków zgodnie z prawem spółdzielczym⁴⁶⁰. Z tym że jedynym zastrzeżeniem, jest to że właściwy organ spółdzielni mieszkaniowej nie może podjąć uchwały odmownej. Co do zasady zatem konstytucyjność art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU nie może budzić wątpliwości⁴⁶¹, dodatkowo zwrócił na to również uwagę TK w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. o konieczności przypisania właścicielom lokali takiego roszczenia⁴⁶².

Spółdzielnia mieszkaniowa nie tylko nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osobie, która posiada prawo odrębnej własności, ale także na mocy art. 1 ust. 9 SpMieszkU wyłączony został obowiązek wniesienia przez właściciela lokalu składającego deklarację, udziałów i wpisowego. Osobom tym, na podstawie art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Uchwała rady lub zarządu spółdzielni mieszkaniowej o przyjęciu w poczet członków (art. 17 § 2 i

⁴⁵⁷ Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 marca 2021 r., V ACa 635/20, LEX nr 3184213.

⁴⁵⁸ Wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2022 r., II CSKP 277/22, LEX nr 3432915.

⁴⁵⁹ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁴⁶⁰ art. 17 § 2 i 3 PrSpółdz.

⁴⁶¹ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2020 r., I ACa 517/20, LEX nr 3148925.

⁴⁶² Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

3 PrSpółdz) jest konieczna, jednakże z zastrzeżeniem, że właściwy organ spółdzielni nie może podjąć uchwały odmownej (art. 23 ust. 2 SpMieszkU)⁴⁶³.

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko jedna z nich z wyjątkiem, gdy przysługuje ono wspólnie małżonkom. Gdy zgłosi się kilku uprawnionych do spółdzielni o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym (art. 3 ust. 5 zd. 2 SpMieszkU). Sąd rozstrzyga o członkostwie w spółdzielni mieszkaniowej przez wskazanie osoby, która ma prawo złożyć na piśmie deklarację i przystąpić do spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 3 ust. 5 zd. 3 SpMieszkU). Wskazany termin 12 miesięcy został dopiero wprowadzony do ustawy, nowelizacją z 20 lipca 2017 r. Nowością wprowadzoną przez wskazaną nowelizację jest również możliwość wyznaczenia spośród osób ubiegających się o członkostwo, pełnomocnika. Osoby, które mają prawo uzyskać członkostwo w spółdzielni, współwłaściciele lub osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub do czasu wyboru przez spółdzielnię, która z tych osób zostanie przyjęta w poczet członków mają prawo spośród siebie wybrać pełnomocnika. Możliwość powołania pełnomocnika ma na celu zabezpieczenie interesów współuprawnionych. Pełnomocnik takich osób, ze względu na to, że jest powoływany na etapie którym nie została jeszcze rozstrzygnięta kwestia członkostwa nie ma on prawa uczestniczenia w walnym zgromadzeniu oraz wykonywania prawa głosu⁴⁶⁴.

W stanie prawnym poprzedzającym wejście w życie ustawy zmieniającej ZmSpMieszkU17, art. 23 ust. 2 SpMieszkU ustawodawca zdaniem SN nie nakładał na spółdzielnię mieszkaniową obowiązku przyjęcia w poczet jej członków każdego właściciela mieszkania wybudowanego przez spółdzielnię. Przepis, nie miał ówczasie zastosowanie do właścicieli lokali, którzy na podstawie art. 24¹ ust. 1 SpMieszkU podjęli uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz w zakresie zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy WłLokU, ani też do nabywców praw własności w takiej nieruchomości⁴⁶⁵. W aktualnym stanie prawnym, po wejściu w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU w świetle art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU (roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni) oraz art. 23 ust. 2 SpMieszkU

⁴⁶³ Wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2022 r., II CSKP 277/22, LEX nr 3432915.

⁴⁶⁴ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 23, pkt 14.

⁴⁶⁵ Wyrok SN z dnia 26 czerwca 2013 r. II CSK 658/12, LEX nr 1363194.

spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Zmiana ta, jak najbardziej zasługuje na aprobatę, jednakże jest niewystarczająca. Z niezrozumiałych przyczyn ustawodawca, nie związał członkostwa z prawem odrębnej własności⁴⁶⁶.

b) Nabywanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez najemców mieszkań zakładowych

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. w swoim brzmieniu nie nadała *ex lege* członkostwa w spółdzielni najemcą mieszkań zakładowych. Ze względu na brak wymienienia w art. 3 ust. 3² SpMieszkU najemców mieszkań zakładowych, w razie wstąpienia po 9 września 2017 r. w stosunek najmu mieszkania zakładowego, osoby takie również nie nabywają z mocy ustawy członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Ustawodawca dla tej kategorii osób przewidział natomiast członkostwo fakultatywne.

Wedle art. 3 ust. 3⁴ SpMieszkU osoba, która jest najemcą tzw. byłych mieszkań zakładowych, może zostać członkiem spółdzielni. Osobie taka, która nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Poprzez najemcę byłych mieszkań zakładowych należy rozumieć najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej oraz w dniu przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową był uprawniony do korzystania z tego lokalu. Członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba zgodnie z zasadą jednopodmiotowości, dlatego jeżeli prawo najmu należy do kilku osób członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich z wyjątkiem, gdy prawo najmu przysługuje wspólnie małżonkom. Członkostwo najemców jest dobrowolne, nie muszą być członkami spółdzielni.

W sytuacji ubiegania się najemców byłych mieszkań zakładowych o członkostwo w spółdzielni zastosowanie odpowiednio ma przepis art. 16 PrSpółdz, w

⁴⁶⁶ por. rozdział VIII, pkt 3, a) Postulat *de lege ferenda* przyjęcia zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu.

związku z tym powinno się stosować tradycyjne zasady trybu nawiązywania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. W myśl tego artykułu osoba ubiegająca się o wstąpienie do spółdzielni składa pisemną deklarację członkowską (ofertę), a uchwała właściwego organu do przyjmowania członków stanowi oświadczenie woli spółdzielni przyjmujące ofertę⁴⁶⁷.

W zakresie analizy omawianej tematyki niezbędne jest rozważenie kwestii, czy w kontekście obowiązywania tradycyjnej formy nabycia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie również normy prawne regulujące zagadnienia związane z możliwością wystąpienia, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni? W literaturze dotyczącej tego zagadnienia można zaobserwować różne stanowiska.

P. Zakrzewski wskazuje, że analizując przepis art. 1 ust. 8 SpMieszkU, członek spółdzielni będący najemcą byłych mieszkań zakładowych nie ma możliwości wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni⁴⁶⁸. Dodatkowo, członkostwo takiej osoby nie ustaje z chwilą utraty posiadanego tytułu do lokalu, gdyż nie został wymieniony w art. 3 ust. 6 SpMieszkU. Ustawodawca przeoczył możliwość utraty członkostwa przez najemców byłych mieszkań zakładowych. Wydaje się, że Autor jak najbardziej trafnie postuluje, że w drodze analogii należy zastosować art. 3 ust. 6 SpMieszkU, w wyniku czego najemca będący członkiem spółdzielni utraci członkostwo z chwilą ustania najmu⁴⁶⁹.

Częściowo odmiennie stanowisko przedstawia K. Królikowska, która wskazuje, że jeżeli dla najemcy przyjmujemy tradycyjny ofertowy tryb właściwy dla uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, to także powinno się przyjmować tradycyjny tryb wypowiedzenia ze strony spółdzielni⁴⁷⁰.

Przepisy dotyczące możliwości wystąpienia, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni przez najemców byłych mieszkań zakładowych są błędnie skonstruowane. Słusznie w literaturze przedmiotu zwraca się uwagę na przeoczenie ustawodawcy i braku wymienienia art. 3 ust. 6 SpMieszkU ustania członkostwa z chwilą utraty posiadanego tytułu do lokalu⁴⁷¹. Kontrowersyjny jest dla

⁴⁶⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 5 września 2019 r., I ACA 441/19, LEX nr 3067010.

⁴⁶⁸ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach...*, s. 197.

⁴⁶⁹ *Ibidem*, s. 196-197.

⁴⁷⁰ Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 3, pkt 32.1.

⁴⁷¹ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach...*, s. 196-197; Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 3, pkt 32.; P. Hoffman, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 130.

Autora niniejszej pracy pogląd o braku możliwości wypowiedzenia członkostwa przez najemców określonych w art. 48 ust. 1 SpMieszkU. Autor niniejszej pracy uważa, że przez stosowną analogię do art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU, należy uznać, że osoby takie mają możliwość wypowiedzenia członkostwa. W mojej ocenie założenie to powinno uzyskać szerszą aprobatę. Jednakże odrzucam założenie o możliwości stosowania przepisów o wykluczeniu i wykreśleniu a tym samym dalszego funkcjonowania tradycyjnego trybu wypowiedzenia ze strony spółdzielni.

Ponadto w myśl art. 3 ust. 3⁴ zd. 2 SpMieszkU przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio do najemców. Oznacza to, że zasady opisane w podrozdziale „Roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków” mają również zastosowanie dla omawianego roszczenia najemców byłych mieszkań zakładowych.

IX. Tymczasowe członkostwo założycieli spółdzielni mieszkaniowej

Oddzielnym rodzajem członków stanowią założyciele spółdzielni, którzy uzyskują członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej pod warunkiem. W myśl art. 3 ust. 3² pkt 7 SpMieszkU członkostwo założycieli spółdzielni powstaje z chwilą wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego. Jednakże według art. 3 ust. 9 SpMieszkU członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. W myśl art. 2 ust. 3 SpMieszkU dotyczy to również prawa odrębnej własności domu jednorodzinnego lub budynku użytkowego oraz sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę domu jednorodzinnego lub budynku użytkowego. Regulacja łączy zatem członkostwo założycieli z prawami do lokalu, mimo że daje założycielom trzyletni okres od chwili wpisania do KRS przeniesienia tych praw. Wprowadzone rozwiązanie daje również możliwość założycielom spółdzielni wystąpienia z niej za wypowiedzeniem (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU).

Członkostwo założycieli ma terminowy charakter członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, założyciele tracą *ex lege* członkostwo, jeśli w odpowiednim czasie nie uzyskają prawa do lokalu lub roszczenia o ustanowienie takiego prawa. W konsekwencji założyciele spółdzielni, którzy w dniu wejścia nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. nie dysponowali spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności lokalu, powinni automatycznie utracić członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej.

W wyniku tego, jak zauważa K. Królikowska, terminowy charakter członkostwa założycieli może pośrednio prowadzić do likwidacji spółdzielni mieszkaniowej, w związku z utratą przez założycieli członkostwa a następnie w wyniku zmniejszenia się liczby członków poniżej wymaganej liczby osób⁴⁷².

X. Wyłączenie nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów

a) Ocena pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej wpływów do funduszu udziałowego

Z nie do końca zrozumiałych względów ustawodawca wyłączył nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU stosowanie przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów (art. 5 § 1 pkt 3, art. 16 § 1-2, art. 19 §1-2, art. 20 § 1, art. 26, art. 78 §1 pkt 1-2, art. 90 §1 i 2 90 PrSpółdz). Konsekwencją tego jest pozbawienie spółdzielni funduszu udziałowego, który był podstawowym funduszem własnym spółdzielni i tworzony z udziałów członków. Spółdzielnia mieszkaniowa stała się pierwszą spółdzielnią bezudziałową. Oznacza to, że członkowie spółdzielni zostali zwolnieni z osobistej odpowiedzialności za zobowiązania względem spółdzielni. Członek spółdzielni mieszkaniowej uczestniczył w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów względem spółdzielni, a nie względem jej wierzycieli. Inaczej mówiąc, członkowie spółdzielni mieszkaniowej nigdy nie ponosili odpowiedzialności osobistej za zobowiązania spółdzielni wobec wierzycieli. Osobiście wydaje mi się, że było to rozwiązanie korzystne dla członków spółdzielni, biorąc pod uwagę, że przedmiotem

⁴⁷² K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3, Nb 33.

działalności spółdzielni jest budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków lokali. Wpłata na udział zadeklarowany mogła mieć tylko postać pieniężną⁴⁷³.

W związku z powyższym, w opinii Autora niniejszej dysertacji wprowadzenie podstaw prawnych, wyłączających stosowanie przepisów PrSpółdz z zakresu udziałów i wpisów należy uznać za niepotrzebne i odnieść krytycznie do likwidacji udziałów i wpisów w spółdzielni mieszkaniowej. Utrzymanie kapitału zapasowego pozwoliłoby spółdzielni mieszkaniowej jako przedsiębiorcy uzyskać kapitał na dalsze inwestycje. Ustawodawcy powinno zależeć na utrzymaniu spółdzielni mieszkaniowych, a także na dalszym ich rozwoju. Poniżej przedstawiono także subiektywne spostrzeżenia odnośnie do ewentualnej możliwości powrotu i dalszego funkcjonowania udziałów i wpisów w spółdzielniach mieszkaniowych.

b) Ocena możliwości powrotu do stosowanie przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów i postulat *de lege ferenda*

Mój postulat w tym temacie należy traktować jako czysto teoretyczną opinię, popartą jedynie przemyśleniami oraz próbą reaktywacji udziałów i wpisów, w celu dalszego rozwoju spółdzielni mieszkaniowych. Niniejszym wydaje się aby zaznaczyć, że próba „umniejszenia”, „likwidacji”, bądź nawet „usunięcia” spółdzielni mieszkaniowych jest w mojej opinii błędna. Niestety przez długą bezczynność ustawodawcy i usunięcia udziałów i wpisów z przepisów prawa (od 9 września 2017 r.⁴⁷⁴) nie widzę realnej możliwości zgłoszenie postulatu *de lege ferenda* o możliwości powrotu do poprzednich przepisów, bez warunków. Powodem tego jest to, że większość spółdzielni mieszkaniowych wykorzystało okazję i w różny sposób środki będące na funduszu udziałowym rozdysponowały⁴⁷⁵. Powrót w tym przypadku byłby negatywny dla członków tych spółdzielni, gdyż w praktyce znaczna część członków spółdzielni to osoby starsze, które po powrocie do poprzednich przepisów dodatkowo byłyby zobligowane pokryć fundusz udziałowy. Te osoby straciłyby podwójnie, gdyż ich udział i wpisowe zostały już „spożytkowany”, a aktualnie powrót do tych zasad, oznaczałby powrót i kolejny raz wpłatę tych sum, dlatego też w mojej ocenie należy odrzucić taką opcję.

⁴⁷³ Por. P. Zakrzewski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 147.

⁴⁷⁴ Wejście w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU.

⁴⁷⁵ Niezależnie w jaki sposób to nastąpiło.

Jednakże w ocenie Autora niniejszej dysertacji istnieje możliwość powrotu do udziałów i wpisów, ale tylko w przypadku nowo powstałych spółdzielni mieszkaniowych. Zabieg ten pozwoliłby na uzyskanie finansowania spółdzielni mieszkaniowych oraz na dalszy ich rozwój. Idea zrzeszania się ludzi powinna przyświecać w dalszym rozwoju mieszkalnictwa, dlatego moim postulatem *de lege ferenda* jest możliwość powrotu do udziałów i wpisów, ale tylko dla nowo powstających spółdzielni mieszkaniowych.

XI. Utrata *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU oraz jej niekonstytucyjność

a) Uwagi ogólne

Przypadki utraty i ustania członkostwa w spółdzielni z mocy prawa wymienia, w sposób enumeratywny art. 3 ust. 6–9 SpMieszkU oraz art. 4 ZmSpMieszkU17. Jednak ze względu na wyrok z dnia 10 czerwca 2020 r. Trybunału Konstytucyjnego⁴⁷⁶, który 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 Rzeczypospolitej Polskiej, omówienie art. 3 ust. 6-9 SpMieszkU znajdzie się w oddzielnym podrozdziale niniejszej dysertacji.

Wprowadzone przez Senat poprawki⁴⁷⁷ do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z 5 czerwca 2017 r.⁴⁷⁸, dotyczyły m.in. zmiany dotyczące nabycia i utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Poprawki wniesione przez izbę wyższą parlamentu w uchwale senatu (zob. druku nr 1766) zostały przyjęte przez sejm w dniu 20 lipca 2017 r. Poprawki dotyczące nabycia członkostwa wniesione przez Senat wynikały z wyroku TK z dnia 5 lutego 2015⁴⁷⁹. W przytoczonym wyroku TK stwierdził, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁴⁸⁰ (SPMieszkU13) w zakresie, w

⁴⁷⁶ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

⁴⁷⁷ Poprawki złożone Uchwałą Senatu druk 1766 z dnia 19 lipca 2017 r.

⁴⁷⁸ Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, druk 1624.

⁴⁷⁹ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁴⁸⁰ Dz.U. z 2013 r. poz. 1222.

jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. W celu dostosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do przytoczonego wyroku TK, Senat wniósł poprawkę w art. 4 ZmSpMieszkU17 z 20 lipca 2017 r.⁴⁸¹, zgodnie z którą „Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.”

Zmiany weszły w życie 9 września 2017 r., zatem członek spółdzielni, któremu w tym dniu nie przysługiwało prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej ani ekspektatywa nabycia prawa, stracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni. Podmioty, którym nigdy nie przysługiwało lub już nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, *ex lege* (z mocy prawa) straciły członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej.

b) Powody i skutki zmian wprowadzonych przez art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r SpMieszkU.

Wydaje się, że wprowadzenie art. 4 ZmSpMieszkU17 należało interpretować, odnosząc go do art. 1 SpMieszkU, zgodnie z którym celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Trybunał Konstytucyjny⁴⁸² stanął na stanowisku, że charakter spółdzielni mieszkaniowych, jej cele oraz istota

⁴⁸¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

⁴⁸² Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

funkcjonowania odróżniają ją od innych spółdzielni i wpływają bezpośrednio na określenie ich substratu podmiotowego. Wskazane cele w przepisie art. 1 SpMieszkU wskazują na konkretny rodzaj interesu, którym powinien wykazać się podmiot ubiegający się o członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Trybunał przyjął, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Kierował się tym ochroną osób zrzeszonych przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez podmioty, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przyjmowanie w poczet członków spółdzielni tzw. członków oczekujących, osób zatrudnionych w spółdzielni lub jej organach, a także innych osób nieposiadających praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej lub ekspektatywy odrębnej własności prowadzić może do sytuacji, w których podmioty takie będą miały realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, uczestnicząc w podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Mogą tym samym przesądzać o prawach i obowiązkach tych członków spółdzielni, którzy posiadają prawa do lokalu. W wyroku Trybunał Konstytucyjny zaznaczył, że niedopuszczalne jest z konstytucyjnego punktu widzenia, aby podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię⁴⁸³.

W doktrynie przedmiotu⁴⁸⁴ po wprowadzeniu zmian zaczęto zwracać uwagę na sytuację prawną osób nieposiadających żadnego z wyżej wymienionych praw, ale oczekujących na zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu, umowy najmu, umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu bez zawarcia umowy o budowę lokalu. Wskazywano, że założenie dokonane przez TK w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r.⁴⁸⁵ w odniesieniu do osób, które nie wykazują interesu związanego z zaspokajaniem potrzeb lokalowych w danej spółdzielni mieszkaniowej oraz nie powinny być jej członkami, należą tzw. członkowie oczekujący⁴⁸⁶ na zawarcie

⁴⁸³ Ibidem.

⁴⁸⁴ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 181 i nast.; K. Królikowska, [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe...*, s. 691.

⁴⁸⁵ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁴⁸⁶ Por. Wyr. SA w Krakowie z dnia 27 października 2017 r., I ACa 590/17, Legalis nr 1732998.

umowy o budowę lokalu, jest nieporozumieniem wynikającym z przeoczenia TK⁴⁸⁷. Jak zważył Sąd Okręgowy w Krakowie⁴⁸⁸ osobie, która ma status tzw. „członka oczekującego” i nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, straciła z dniem wejścia nowelizacji ZmSpMieszkU17 tj. w dniu 9 września 2017 r. status członka spółdzielni.

Ponadto w sytuacji wskazanej w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 listopada 2018 r.⁴⁸⁹, w momencie, gdy spółdzielnia (tzw. popegeerowskich) utworzona przez byłych pracowników PGR nie posiada innego majątku np. poza infrastrukturą techniczną oraz żaden z założycieli spółdzielni nie posiada spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu ani nie zawarł umowy o budowę lokalu, w ocenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, wszyscy zaś tacy członkowie utracili członkostwo z dniem 9 września 2017 r. Oznacza to konieczność likwidacji Spółdzielni. Równocześnie powstaje przeszkoda z powodu braku organów spółdzielni, niezbędnych do podjęcia decyzji w procesie likwidacyjnym. W konsekwencji, osoby takie nie mogą być członkami spółdzielni, jeżeli nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową. Wprowadzenie art. 4 ZmSpMieszkU17 spowodowało utratę członkostwa osób, których jedynym majątkiem wspólnym jest infrastruktura techniczna.

W dniu 13 października 2017 r. swoje zastrzeżenia zgłosił również Rzecznik Praw Obywatelskich (RPO) do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, a więc ponad miesiąc od wejścia w życie nowelizacji w dniu 9 września 2017 r. Wątpliwości odnośnie wprowadzonych zmian odnosiły się m.in. do przepisów dotyczących ustania członkostwa w spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru jej członków, które są niejasne, a także możliwych wątpliwości interpretacyjnych oraz, jak uznał, ingerują w zagwarantowaną przez Konstytucję wolność zrzeszania się⁴⁹⁰. Warto wskazać, że mimo

⁴⁸⁷ K. Królikowska, [w:] *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe...*, s. 691.

⁴⁸⁸ Wyrok SA w Krakowie z dnia 27 października 2017 r., I ACa 590/17, Legalis nr 1732998.

⁴⁸⁹ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 listopada 2018 r., I ACa 483/18, LEX nr 2632529.

⁴⁹⁰ Pismo RPO do Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 13 października 2017 r. Dostępne: <https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/sm%20nowelizacja%202017%20odp%20%281%29.pdf> [dostęp: 10.02.2022].

tak zasadniczej i ważnej ingerencji wprowadzone przepisy ZmSPMieszkU17 zostały wprowadzone bez żadnej dyskusji nad projektem uzupełnionym o zaproponowane poprawki w uchwale Senatu, które zmieniły koncepcje pierwotnego projektu.

Wprowadzone w „ostatniej” chwili zmiany oraz wdrożenie noweli z 20 lipca 2017 r. do polskiego systemu prawnego, jak zwraca uwagę R. Dziczek, przybrało postać rewolucyjną w tym znaczeniu, że stosunek członkostwa został w zasadniczej części praw do lokali (domów jednorodzinnych) realizowanych w ramach spółdzielni mieszkaniowej powiązany ściśle z danym prawem majątkowym, tak że stracił swój autonomiczny charakter, natomiast w pozostałych przypadkach stał się prawem osoby uprawnionej, bez możliwości ingerencji spółdzielni w jego trwanie (ustanie)⁴⁹¹.

c) Niekonstytucyjność art. 4 noweli z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU

Rzecznik Praw Obywatelskich we wniosku z 4 marca 2019 r. wniósł o stwierdzenie niezgodności art. 4 ZmSpMieszkU17 z art. 58 ust. 1 w związku z art. 2 Konstytucji, twierdząc że zaskarżony przepis ingeruje w konstytucyjnie chronioną wolność zrzeszania się i pozbawia obywateli prawa członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nabytego zgodnie z obowiązującymi w dniu tego nabycia przepisami prawa. RPO słusznie wyraził wątpliwości związane z interpretacją Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, zgodnie z którą art. 4 ZmSpMieszkU17 nie ma zastosowania do dużej grupy osób (posiadających wkład zawinkulowany), potocznie uważanych za „członków oczekujących”⁴⁹². Wnioskodawca wskazał, że to właśnie członkowie oczekujący, często z kilkudziesięcioletnim stażem członkostwa, pomimo niezrealizowania przysługującego im roszczenia, stanowią najliczniejszą grupę członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy nie mają bezpośredniego, majątkowego powiązania ze spółdzielnią w takim znaczeniu, o jakim mowa w wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r. o sygn. K 60/13⁴⁹³.

Członkowie oczekujący są to osoby przyjęte w poczet członków spółdzielni przed 1990 r., którzy zawarli umowę o kolejność przydziału lokalu na podstawie

⁴⁹¹ R. Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 3.

⁴⁹² Zob. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Analiza przepisów ustawy 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).

⁴⁹³ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

nieobowiązującego już art. 205 PrSpółdz⁴⁹⁴, posiadających wówczas oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym. Art. 205 PrSpółdz, został skreślony ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu z dnia 15 grudnia 2000 r.⁴⁹⁵, która weszła w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. Mimo zmian w przepisach prawa i wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie zrealizowała wynikającego z umowy zawartej z członkiem obowiązku przydziału mieszkania spółdzielczego na warunkach lokatorskich, obowiązana jest, po wejściu SpMieszkU, wykonać to zobowiązanie na podstawie przepisów dotyczących ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu⁴⁹⁶.

P. Zakrzewski wyraził słuszny pogląd, że trudno zgodzić się z wyrokiem TK z dnia 5 lutego 2015 r. w zakresie przystępowania do spółdzielni członków oczekujących, a następnie wykonywania przez nich praw korporacyjnych w spółdzielni, takich jak prawo głosu na walnym zgromadzeniu. Mogło być oceniane jako niekonstytucyjne, skoro w myśl art. 1 ust. 1 PrSpółdz spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem się o zmiennym składzie osobowym⁴⁹⁷.

Znaczące pozostaje, że art. 4 noweli ZmSPMieszkU17, pozbawił członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej wszystkich, którzy zbyli (bądź w inny sposób utracili) prawo do lokalu, lecz nadal w nich mieszkają na podstawie innych tytułów prawnych. Do tej kategorii osób należy zaliczyć głównie osoby starsze⁴⁹⁸, które ze względu na tytuł prawny dożywocia, służebności czy użyczenia, nie mogły być dłużej członkami spółdzielni. Odnosi się to do sytuacji, w której podeszli wiekiem rodzice przekazali swoim dorosłym dzieciom mieszkania, jak zaznaczył RPO, często w przypadku ułożenia spraw

⁴⁹⁴ Art. 205 PrSpółdz (Dz.U. 1982 r. Nr 30, poz. 210). Liczba członków oczekujących w spółdzielni na przydział lokali mieszkalnych powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy. Z członkiem ubiegającym się o przydział lokalu spółdzielnia zawiera w ciągu trzech miesięcy od dnia jego przyjęcia umowę określającą kolejność, w jakiej uzyska przydział. Zasady zawierania umów i ustalania kolejności przydziału określa statut uwzględniający wytyczne rady właściwego centralnego związku.

Następnie zmieniony ustawą o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady funkcjonowania gospodarki narodowej z dnia 23 października 1987 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 181) otrzymując brzmienie: Art. 205 71) Liczba członków oczekujących w spółdzielni na przydział lokali mieszkalnych powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy. Z członkiem ubiegającym się o przydział lokalu spółdzielnia zawiera w ciągu trzech miesięcy od dnia jego przyjęcia umowę określającą kolejność, w jakiej uzyska przydział. Zasady zawierania umów i ustalania kolejności przydziału określa statut uwzględniający wytyczne rady centralnego związku.

⁴⁹⁵ Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27.

⁴⁹⁶ Wyrok SN z dnia 18 stycznia 2012 r. II CSK 266/11, LEX nr 1147744.

⁴⁹⁷ P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach..., s. 181.

⁴⁹⁸ Wniosek RPO do Trybunału Konstytucyjnego ws. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 4.03.2019 r., s. 17. (<https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-do-tk-w-obronie-praw-obywateli-tracacych-czlonkostwo-spoldzielni-mieszkaniowych> dostęp: 15.04.2023 r.)

majątkowych na wypadek śmierci. Jednakże w dalszym ciągu w tych mieszkaniach zamieszkują, ponoszą opłaty eksploatacyjne, a co wydaje się najważniejsze, aktywnie uczestniczą w życiu spółdzielni. We wcześniejszym stanie prawnym, od podjęcia uchwały właściwego organu spółdzielni oraz ewentualnie od kontroli przeprowadzonej przez sąd powszechny zależało, czy takie osoby, jak opisywane, będą pozbawione członkostwa w spółdzielni.

Należy przyjąć, że RPO prawidłowo zwrócił uwagę, że art. 4 noweli, przez swoją treść zrównał sytuację osób, które takie członkostwo nabyły według różnych podstaw prawnych i w różnym czasie oraz realiach gospodarczych i społecznych. Ponadto Autor niniejszej pracy uważa, że z jednej strony trudno porównywać prawa z różnych ustrojów, jednakże nie może się to odbywać względem pewnych kategorii osób, mimo ich braku zawinienia. W praktyce okazało się, że omawiany art. 4 ZmSpMieszkU17 pozbawił członkostwa również 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.⁴⁹⁹ dysponują jedynie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Rzecznik wskazał, na podstawie doniesień medialnych, że osób w takiej sytuacji może być ok. pół miliona (w samej Warszawie - ok. 300 tys. Krajowa Rada Spółdzielcza – podała, że w Warszawie – 100 tys.⁵⁰⁰), a spółdzielnie wykreślają takie osoby z rejestru członków. Jednakże w opinii Autora niniejszej pracy, niesłusznie. Osoby posiadające tzw. ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabyły *ex lege* członkostwo w spółdzielni a osoby, które już były członkami spółdzielni nie powinni być z niej usuwani. Wydaje się, jakby ustawodawca w art. 3 ust. 1 SpMieszkU nie uwzględnił sytuacji prawnych osób, które posiadały ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, ponieważ nie wymienił tego prawa w przepisie. Mimo to, należy zwrócić uwagę, że z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu (art. 5 ust. 3 SpMieszkU09)⁵⁰¹. W obowiązującym stanie prawnym nie ma możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zatem sytuację wskazanych osób

⁴⁹⁹ Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12, Legalis nr 659974.

⁵⁰⁰ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

⁵⁰¹ Podobnie do problemu odniósł się SO w Warszawie w Wyroku z dnia 1 listopada 2018 r. XXIV C 1254/17, Legalis nr 2243708.

należy interpretować przez pryzmat przekształcenia się ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że osobom tym przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu i na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4) SpMieszkU od dnia 9 września 2017 r. są one członkami spółdzielni. Wobec tego, według mnie tym bardziej spółdzielnie mieszkaniowe nie miały prawa wykreślać wskazanych osób.

Wprowadzenie art. 4 ZmSpMieszkU17 oraz ukształtowania wadliwych przepisów o nabywaniu członkostwa spowodowało, że jedna z podstawowych działalności spółdzielni nie mogła być wykonywana, która jest zawarta w art. 1 ust. 2 pkt 4 SpMieszkU, czyli udzielanie członkom pomocy w budowie przez nich ich własnych budynków i domów. Wskutek wprowadzonych zmian, osoby oczekujące pomocy w budowie utraciły z dniem 9 września 2017 r. członkostwo w spółdzielni. Jednocześnie po tym dniu osoby oczekujące od spółdzielni takiej pomocy, jej nie uzyskają, gdyż nie mogą się ubiegać o członkostwo w spółdzielni z racji tego, że nie zostały wymienione w nowych przepisach o członkostwie. P. Zakrzewski przyjmuje, że osoby liczące na taką formę wsparcia mogą być jej członkami, ale zobowiązani są zawrzeć umowę o pomoc w budowie. Wówczas nabędą *ex lege* członkostwo w spółdzielni na podstawie odpowiednio stosowanego art. 3 ust. 1 pkt 3 SpMieszkU (Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) oraz na podstawie ust. 3² pkt 1 SpMieszkU (Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego)⁵⁰². Odmienne zdanie w tej materii zawarła K. Królikowska, która nie podziela przytoczonego poglądu o możliwości naprawy pomyłki ustawodawcy za pomocą analogicznego stosowania art. 3 SpMieszkU. Autorka słusznie uważa, że naprawa tej sytuacji wymaga interwencji ustawodawcy⁵⁰³. Popieram stanowisko, zgodnie z którym potrzebna jest jak najszybsza nowelizacja tych przepisów.

Rzecznik Praw Obywatelskich we wspomniany wniosek wskazał, że przez art. 4 ZmSpMieszkU17 utracili członkostwo, również osoby będące członkami tzw. spółdzielni popegeerowskich. Spółdzielnie te, będące spółdzielniami mieszkaniowymi, były zakładane na podstawie obowiązujących w przeszłości przepisów. Regułą było, że

⁵⁰² P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach...*, s. 223.

⁵⁰³ Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 1, pkt 7.

właściciele mieszkań w budynkach, stanowiących poprzednio zasób likwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej (PGR), zakładali spółdzielnie w celu zarządzania infrastrukturą techniczną i administrowania budynkami. Wskazane osoby utraciły członkostwo w takich spółdzielniach, ponieważ nie przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, ani roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W efekcie spadku liczby członków poniżej ustawowego minimum, spółdzielnie te muszą być postawione w stan likwidacji⁵⁰⁴. Analogiczny problem dotyczy także spółdzielni domów jednorodzinnych.

Do skutków wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r.⁵⁰⁵ odniósł się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 września 2018 r.⁵⁰⁶ W myśl SN wyrok TK należy uznać za wyrok o charakterze zakresowym. Mianowicie, zakwestionowano w nim konkretną treść normatywną objętą zakresem zastosowania art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU. Przepis nie został wyeliminowany w całości, lecz tylko w określonym zakresie jego obowiązywania. Ujęcie w taki sposób sentencji wyroku przez TK odpowiada założeniu, że przepis prawny może kolidować z normami konstytucyjnymi jedynie w pewnym fragmencie. SN stwierdził, że niecelowe i niewłaściwe byłoby wtedy derogowanie go w całości, mianowicie w całym zakresie jego zastosowania, również w tym, którym nie wywołuje on żadnych konstytucyjnych wątpliwości. SN stwierdził, że w sytuacji, gdy przepis uznany jest za niekonstytucyjny to powinien być stosowany nie tylko do stanów faktycznych, które mają miejsce po wejściu w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego, ale także do zdarzeń uprzednich. Przyjęcie odmiennego kierunku, zakładającego tylko prospective oddziaływanie wyroku TK, kolidowałoby z art. 190 ust. 4 Konstytucji RP. W myśl tego artykułu istnieje możliwość wzruszenia z inicjatywy zainteresowanego podmiotu prawomocnego wyroku sądu opartego na niekonstytucyjnej regulacji, a więc ponowne rozstrzygnięcie sprawy według stanu prawnego ukształtowanego wyrokiem TK.

⁵⁰⁴ Pismo Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa do Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku z 12 grudnia 2017 r., (znak DM.5.6304.249.2017.MKS.) <https://inforfk.pl/dok/tresc,OTK.2020.001.001015559,Wyrok-TK-z-dnia-10-czerwca-2020-r-sygn-K-3-19.html>, [dostęp: 14.04.2023 r.].

⁵⁰⁵ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

⁵⁰⁶ Wyrok SN z dnia 21 września 2018 r., V CSK 441/17, Legalis nr 1856048.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2020 r. stwierdził, że art. 4 ZmSpMieszkU17 nasuwa wątpliwości interpretacyjne i przejawiają się niespójnością co najmniej w dwóch płaszczyznach: „w porównaniu z wcześniej obowiązującym stanem prawnym, współkształtowanym w szczególności przez wyroki TK, a także w porównaniu z regulacją materialną wprowadzoną przez ZmSpMieszkU17”⁵⁰⁷. Trybunał Konstytucyjny potwierdził wcześniejsze swoje stanowisko m.in. wyrażone w wyroku TK z 15 lipca 2009 r.⁵⁰⁸, że działalność spółdzielni jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, jest objęta gwarancjami art. 58 Konstytucji RP. Trybunał zwrócił uwagę, że gwarancją są relacje z państwem i innymi podmiotami które „działają” zarówno „na zewnątrz”, jak i pomiędzy spółdzielnią i jej członkami „do wewnątrz”. Trybunał Konstytucyjny zaznaczył, że spółdzielnie mieszkaniowe należy postrzegać jako zrzeszenie samorządne, w sytuacji których nadmierna ingerencja ustawowa w sprawy strukturalne spółdzielni narusza ich samodzielność i samorządność. Podkreślił, że w myśl art. 58 Konstytucji wolność zrzeszania się objawia się przez założenie spółdzielni, przystąpienie, a także przynależność do niej oraz możliwość wystąpienia ze spółdzielni mieszkaniowej. Ingerencja ustawodawcy w prawa i wolności konstytucyjne przysługujące spółdzielniom mieszkaniowym oraz ich członkom musi spełniać kryteria proporcjonalności wyznaczone w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.

Trybunał Konstytucyjny w przytoczonym już wyroku z dnia 10 czerwca 2020 r.⁵⁰⁹, dodatkowo wskazał, 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 nie rozwiązała problemów, na które wskazywał TK w wyroku z 5 lutego 2015 r.⁵¹⁰, ale także wykreowała 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 przeznaczeniu⁵¹¹. W związku z tym TK 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 Rzeczypospolitej Polskiej.

⁵⁰⁷ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

⁵⁰⁸ Wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, OTK-A 2009, nr 7, poz. 110.

⁵⁰⁹ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

⁵¹⁰ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁵¹¹ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

Trybunał, zważywszy, jakie niepożądane negatywne skutki, zwłaszcza w sferze stosunków korporacyjnych, mogłaby 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.

Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r. należy przyjąć z aprobatą, gdyż słusznie Trybunał przychylił się do stanowiska RPO, że wprowadzona nowelizacja, zwłaszcza art. 4, który przewidywał, że członkostwa tracą podmioty, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, dokonał ingerencji w stosunki korporacyjne. Nie uwzględniwszy warunków faktycznych i prawnych, w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe

Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r.⁵¹² należy przyjąć z aprobatą, gdyż słusznie Trybunał przychylił się do stanowiska RPO, że wprowadzona nowelizacja, zwłaszcza art. 4 który przewidywał, że członkostwa tracą podmioty, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, dokonał ingerencji w stosunki korporacyjne, nie uwzględniwszy warunków faktycznych i prawnych, w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe. Wprowadzona regulacja nie była w stanie doprowadzić do zamierzonych przez ustawodawcę skutków. Poprzez jej niedopracowanie doprowadziła ona do nowych problemów w zakresie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Pomimo że TK odroczył utratę mocy artykułu o 12 miesięcy, a tym samym pozostawił ustawodawcy czas na wykonanie wyroku Trybunału, tak się niestety nie stało i wyrok nie został wykonany, ustawodawca nie uchwalił żadnych nowych przepisów w tym kierunku.

Na stronie rządowego centrum legislacji⁵¹³ przygotowany jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer wykazu: UB2) złożony przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii. Jednakże projekt jest dopiero na etapie opiniowania, a data ostatniej modyfikacji to grudzień 2021 r. (dotycząca dołączenia stanowiska zgłoszonego w ramach

⁵¹² Ibidem.

⁵¹³ <https://legislacja.rcl.gov.pl>.

konsultacji społecznych). A więc od ponad 2 lat nie zostały wykonane żadne dalsze prace w tym kierunku. Projekt ma w dalszym ciągu „status otwarty”.

Zgodnie z art. 1 opublikowanego projektu o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali, mają być wprowadzone zmiany z zakresu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Mianowicie, w projekcie zawarto, że po ust. 1 zostanie dodany ust. 11 w następującym brzmieniu: „Członkiem spółdzielni jest także osoba, z którą spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo na rzecz której spółdzielnia dokonała przydziału takiego prawa, albo następcy prawni tej osoby, w przypadku gdy lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.” Ponadto wskazany projekt przewiduje, że do osób o których mowa w art. 3 ust. 1¹ stosuje się przepisy zawarte w art. 3 ust. 3² SpMieszkU.

Niewątpliwie wskazany projekt przewiduje poszerzenie kręgu osób mogących zostać członkami spółdzielni. Oznacza to wolę ustawodawcy do „odwrócenia” skutków niekonstytucyjnego art. 4 ZmSpMieszkU17 i „przywrócenia” członkostwa osobom zgodnie z poprzednimi wyrokami TK, a w szczególności w myśl wyroku TK z dnia 10 czerwca 2020 r.⁵¹⁴.

Interesujące jest, że według autorów projektu, osoby, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa lub ich następcy prawni, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 GospNierU lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, utraciły na mocy art. 4 ZmSpMieszkU17 członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Z przedstawionym stanowiskiem się nie zgadzam, co wyjaśniłem w powyższych akapitach. Ponadto wskazany projekt w obecnej formie jest niekompatybilny z przedstawionym projektem ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (nr wykazu: UD: 458). (Poniżej Autor niniejszej dysertacji przedstawia swoje zdanie do tego projektu).

⁵¹⁴ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

XII. Ustanie członkostwa w spółdzielni po 9 września 2017 r.

a) Uwagi ogólne

Przypadki utraty członkostwa w spółdzielni z mocy prawa oprócz omówionego wcześniej niekonstytucyjnego art. 4 ZmSpMieszkU17, zostały wymienione w sposób enumeratywny art. 3 ust. 6–9 oraz art. 24¹ ust. 1 i art. 26 SpMieszkU⁵¹⁵. Wskazany przepis reguluje wpływ utraty praw do lokalu po dniu 9 września 2017 r. na dalsze istnienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Uzupełniająco, nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r., zgodnie z dodanym przepisem art. 1 ust. 8 zd. 1 SpMieszkU, pozbawiła możliwość stosowania przepisów prawa spółdzielczego dotyczących ustania członkostwa (wystąpienia, wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni) w spółdzielniach mieszkaniowych. Odebranie prawa wystąpienia ze spółdzielni po wypowiedzeniu jest kontrowersyjne, ze względu na ochronę konstytucyjną swobody zrzeszania się (art. 58 ust. 1 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP)⁵¹⁶. W przeważającej części, do spółdzielni mieszkaniowych nie mają już dłużej zastosowanie przepisy PrSpółdz:

- art. 22 PrSpółdz dotyczący złożenia pisemnego wypowiedzenia, jednakże z wyjątkami. Wyjątek dotyczy osób będących założycielem spółdzielni (art. 3 ust. 9 SpMieszkU), osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu (art. 3 ust. 31 SpMieszkU), najemców, o których mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU (art. 3 ust. 34 SpMieszkU). Osoby te mogą na podstawie przepisów PrSpółdz wystąpić ze spółdzielni mieszkaniowej.

- art. 24 § 1 PrSpółdz, który reguluje kwestie związane z wykluczeniem i wykreśleniem członka⁵¹⁷.

Nowelizacja z 20 lipca 2017 r. pozostawiła w mocy art. 25 § 1 PrSpółdz, zgodnie z którym członkostwo ustaje na skutek skreślenia z rejestru członków po śmierci członka. Oznacza to, że członkostwo ustaje z chwilą śmierci członka. Analogicznie przepis stosuje się do osoby prawnej. Ponadto członkostwo ustaje na skutek likwidacji bądź upadłości spółdzielni – w przypadkach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

⁵¹⁵ Dalsze rozważania z zakresu ustania członkostwa, zostały przedstawione w kolejnych rozdziałach.

⁵¹⁶ Por. P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 197.

⁵¹⁷ Członkostwo nie może ustać na skutek wykluczenia i wykreślenia ze spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 8 SpMieszkU).

- b) Ustanie członkostwa w spółdzielni na mocy art. 3 ust. 6-9 oraz art. 24¹ ust. 1 i art. 26 SpMieszkU

Stosownie do art. 3 ust. 3² SpMieszkU wskazującego chwilę powstania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ustawodawca przewidział również w noweli z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU regulację określającą sytuację, kiedy członkostwo w spółdzielni ustało po 9 września 2017 r. W art. 3 ust. 6 pkt 1 i 2 SpMieszkU wskazano, że członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie. W art. 3 ust. 6 pkt 3-5 ustawodawca przewidział ustanie członkostwa z chwilą zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie, zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, a także z chwilą wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zaś zgodnie z art. 3 ust. 6 pkt 6 członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej ustaje z chwilą rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 SpMieszkU.

Wskazanie katalogu przyczyn ustania i związanie go z wyżej wymienionymi prawami uwidacznia, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej zmieniło swój charakter i co do zasady, zostało związane z prawami do lokalu. Charakter zmiany dotyczy tylko spółdzielni mieszkaniowej i jest to element odróżniający od innych spółdzielni. Ustanie członkostwa w przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie analogicznie będzie miał zastosowanie do przypadku zbycia własności domu jednorodzinnego lub budynku użytkowego lub udziału w tym prawie – na mocy art. 2 ust. 3 SpMieszkU.

W myśl art. 3 ust. 8 SpMieszkU w sytuacji, gdy członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu w danej spółdzielni, utrata członkostwa następuje dopiero gdy nastąpi utrata wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Zgodnie ze zd. 3 art. 3 ust. 8 SpMieszkU przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

Ponadto członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 niniejszej ustawy, na co wskazuje art. 3 ust. 7 SpMieszkU. W związku z kolejnym zdaniem omawianego przepisu osoby, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, mają prawo skorzystać odpowiednio z art. 108b PrSpółdz, aby wymusić podział majątku spółdzielni. Właścicielom lokali

przysługuje prawo o roszczenie domagania się podziału majątku spółdzielni, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o podziale spółdzielni. Do grona osób określonych w art. 24¹ SpMieszkU należą właściciele lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, którzy podjęli uchwałę o stosowanie w zakresie swoich praw i obowiązków, a także zarządu nieruchomością ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała podjęta przez większość właścicieli lokali obliczana jest na podstawie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i może być podjęta, gdy część lokali stanowią własność spółdzielni mieszkaniowej. Podjęta uchwała nie narusza zaś praw przysługujących członkom spółdzielczych praw do lokalu. Jak wskazuje K. Pietrzykowski, zamieszczone w art. 3 ust. 7 zd. 2 SpMieszkU odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 108b PrSpółdz do osób, które utraciły członkostwo zgodnie z art. 24¹ ust. 1 i art. 26 SpMieszkU, jest efektem oczywistej omyłki ustawodawcy. Przepis ten nie ma żadnej treści normatywnej⁵¹⁸. Członkowie spółdzielni zachowują swoje prawa, dlatego w tym przypadku jak się wydaje nie ma potrzeby stosowania art. 108b PrSpółdz.

Regulacja zawarta w art. 3 ust. 7 SpMieszkU odnosi się również do kręgu osób określonych w art. 26 SpMieszkU. Inaczej niż w art. 24¹ SpMieszkU, wskazany artykuł nie odnosi się tylko do właścicieli wyodrębnionych lokali, ale także do osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, w którym została wyodrębniona własność wszystkich lokali. W takiej nieruchomości po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy z ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli spółdzielnia posiadałby lokale w takiej nieruchomości, członkostwo utracą również osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do takich lokali. Ustawodawca w tym względzie przewidział możliwość zastosowania art. 108b PrSpółdz w celu wymuszenia podziału nieruchomości. Jak wskazuje E. Bończak-Kucharczyk⁵¹⁹ przyjęto tu rozwiązanie nieprawidłowe, gdyż w praktyce utworzenie nowej spółdzielni może nastąpić w oparciu o tę część nieruchomości, która nadal należy do spółdzielni. Autorka słusznie zwraca uwagę, że, nie wiadomo, w jaki sposób i na podstawie jakiego majątku mieliby utworzyć nową spółdzielnię właściciele lokali, którzy utracili członkostwo w nieruchomości, zwracając uwagę, że żaden lokal nie jest już własnością spółdzielni. Dodatkowo podnosi, że nie jest jasna sytuacja, jakimi prawami mają dysponować byli członkowie, których członkostwo

⁵¹⁸ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art. 3, Nb 11.

⁵¹⁹ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 3.

ustało na mocy art. 26 SpMieszkU, a którzy nie skorzystają z możliwości zastosowania art. 108b PrSpółdz. Bowiern obowiązuje zasada związania członkostwa z prawem do lokalu, a więc albo wraz z członkostwem powinni utracić spółdzielcze prawa do lokali. Natomiast jeżeli to nie nastąpi, to zgodnie z art. 3 ust. 1 SpMieszkU z mocy samego prawa powinni zostać członkami spółdzielni. Regulacja wprowadzona budzi zatem spore wątpliwości, jest nie jasna i wymaga nowelizacji.

XIII. Wypowiedzenie członkostwa

Nowelizacja z 20 lipca 2017 r. co do zasady, odebrała członkowi prawo wystąpienia za wypowiedzeniem, uchyliła tym samym możliwość stosowania art. 22 PrSpółdz. Jest to bezpośrednio związane z zasadą związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ze spółdzielczym lokatorskim albo z własnościowym prawem do lokalu lub roszczeniem o ustanowienie prawa lokatorskiego albo prawa odrębnej własności lokalu. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że odebranie członkowi prawa wystąpienia ze spółdzielni jest kontrowersyjne z punktu widzenia chronionego konstytucyjnie prawa swobody zrzeszania się (art. 58 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji)⁵²⁰. Jednakże regulacja wprowadziła trzy wyjątki od tej zasady i nadała możliwość ustania członkostwa za wypowiedzeniem, gdy dotyczy to osoby będącej założycielem spółdzielni (art. 3 ust. 9 SpMieszkU), właściciela lokalu (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU) oraz będący członkiem spółdzielni najemcą, o którym mowa w art. 48 SpMieszkU⁵²¹.

Do wskazanych wyjątków zastosowanie mają przepisy prawa spółdzielczego. Oznacza, to zatem, że wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie może być złożone w formie pisemnej zarówno w postaci papierowej, jak i od dnia 5 maja 2021 r. również w formie elektronicznej, na co pozwoliła wprowadzona zmiana art. 22 PrSpółdz⁵²². Jest to czynność jednostronna ukierunkowana na ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni

⁵²⁰ Por. P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 195-204; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022 art. 3, pkt 39.

⁵²¹ art. 48 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 3⁴ SpMieszkU.

⁵²² Od wejścia w życie ustawy z dnia 18 listopada 2020 o doręczeniach elektronicznych (czyli od 5 maja 2021 r.) w wyniku zmiany art. 22 PrSpółdz wprowadzonej na podstawie art. 67 pkt 4 DorElektrU istnieje możliwość składania wypowiedzenia w formie elektronicznej.

mieszkaniowej. Regulacja nie wymaga dla skuteczności zgody spółdzielni ani uzasadnienia. Wywołuje skutek prawny z chwilą, gdy doszło do wiadomości spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią⁵²³.

Termin i okres wypowiedzenia określa statut (art. 22 zd. 2 PrSpółdz). Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia (art. 22 zd. 4 PrSpółdz). Poprzez termin wypowiedzenia można rozumieć, zarówno konkretną datę, jak i pewien okres. Natomiast okres wypowiedzenia oznacza czas pomiędzy złożeniem wypowiedzenia aż do dnia, po upływie którego następuje rozwiązanie stosunku członkostwa⁵²⁴. Zarówno termin, jak i okres wypowiedzenia powinny być określone jednakowo w stosunku do podmiotów, których dotyczą⁵²⁵.

XIV. Członkostwo w przypadku likwidacji bądź upadłości spółdzielni

Istotnym zagadnieniem jest również sytuacja członków spółdzielni w razie likwidacji bądź upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Artykuły 16 i 17¹⁸ SpMieszkU wprowadzają specjalne środki ochrony trwałości praw lokatorskich i własnościowych podczas postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego. Wskazane przepisy mają charakter szczególny i mają zastosowanie również w przypadku regulacji dotyczących likwidacji masy upadłościowej spółdzielni mieszkaniowej⁵²⁶.

W razie ogłoszenia upadłości spółdzielnia mieszkaniowa traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania z mienia wchodzącego do masy upadłości i rozporządzania nim (art. 75 ust. 1 PrUpad). Jednakże skład osobowy spółdzielni w okresie likwidacji oraz postępowania upadłościowego nie ulega zmianie. Natomiast rolą Syndyka masy upadłościowej jest rozporządzanie składnikami majątkowymi będącymi w masie upadłości spółdzielni, a nie prawami niemajątkowymi. Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest prawem niemajątkowym o charakterze osobistym. Taka sytuacja oznacza, że ani członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, ani roszczenia o przyjęcie do

⁵²³ Orzeczenie SN z dnia 10 maja 1976 r. IV CR 135/76, Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego 1976, poz.2.

⁵²⁴ M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 61-62.

⁵²⁵ A. Miączyński, Prawo spółdzielcze. Zarys wykładu części ogólnej, Kraków 1980, s. 169.

⁵²⁶ K. Królikowska, Postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowych, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2021 s. 51 i nast.

niej, nie mogą być uwzględniane w ramach masy upadłości spółdzielni. Ponadto potwierdził to SN w wyroku z dnia 2 października 2014 r., że statutowe organy spółdzielni nadal posiadają uprawnienia w zakresie tych działań, które nie są związane z zarządzaniem i rozporządzaniem mieniem upadłej spółdzielni. W rezultacie, w granicach swojej zachowanej kompetencji, są one uprawnione do podejmowania skutecznych czynności prawnych. W przypadku uchwały o przyjęciu do grona członków następuje wyłączenie kompetencji syndyka⁵²⁷.

Osoby, które posiadają spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w danym budynku lub roszczenia o ustanowienie prawa lokatorskiego, stają się automatycznie członkami spółdzielni, która dokonuje przejęcia. Zgodnie z art. 16 ust. 2 SpMieszkU, to nabycie prawa do gruntu przez inną spółdzielnię powoduje *ex lege* nabycie członkostwa w nowej spółdzielni mieszkaniowej. Jednak nie jest jasne, w którym dokładnie momencie następuje to nabycie członkostwa. Zgodnie z trafną uwagą przedstawioną w literaturze, można przypuszczać, że ma to miejsce w momencie nabycia prawa do gruntu przez inną spółdzielnię⁵²⁸. Osoba taka, odmiennie niż w poprzednim stanie prawnym, staje się członkiem z mocy samego prawa⁵²⁹.

Spółdzielnie mogą się łączyć w dowolnym momencie, nawet wtedy, gdy jedna z nich znajduje się w stanie likwidacji⁵³⁰. W wyniku połączenia spółdzielni, z mocy prawa następuje jednoczesne ustanie stosunków członkostwa w spółdzielni inkorporowanej oraz powstanie nowych stosunków członkostwa w spółdzielni inkorporującej⁵³¹.

⁵²⁷ Wyrok SN z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, Legalis nr 1182700.

⁵²⁸ Por. P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 189; K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 1.

⁵²⁹ Dalsza analiza niniejszego tematu - członkostwa w przypadku likwidacji, upadłości, a także egzekucji została przedstawiona w rozdziale V podrozdział pt.: „Członkostwo a zbycie zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej; oraz w rozdziale VI podrozdział pt.: „Członkostwo a roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową.

⁵³⁰ M. Glicz, [w:] *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu Lackoroński, 2022, art. 117 pkt. 1.

⁵³¹ D. Bierecki, *Połączenie spółdzielni w likwidacji* [w:] *Państwo – Konstytucja – Prawo Księga pamiątkowa poświęcona Sędziemu Trybunału Konstytucyjnego Profesorowi Henrykowi Ciochowi*, red. J. Przyłębska, G. Jędrzejewski, M. Muszyński, M. Warciński, A. Zielonacki, Warszawa 2018, s. 30.

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.

W dniu 27 kwietnia 2023 r. na stronie legislacja.rcl.gov.pl, pojawił się nowy projekt ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (nr wykazu: UD: 458). Niniejszy projekt zakłada zdefiniowanie ostatecznego rozwiązania problemu nieuregulowanych statusów prawnych gruntów, na których spółdzielnie mieszkaniowe wznosiły budynki mieszkalne przez długotrwały okres. Dziwi fakt, że tak istotne zagadnienie nie tylko z punktu widzenia prawnego, ale społecznego i ekonomicznego, dotyczące około pół miliona ludzi, w dalszym ciągu nie zostało uregulowane. Zagadnienie jest ważne nie tylko ze względu na uregulowanie stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, do których nie uzyskały one dotąd trwałego tytułu prawnorzeczowego, ale także ze względu na to, że część spółdzielni mieszkaniowych po wejściu w życie omawianego powyżej art. 4 ZmSpMieszkU17, wykreślały takie osoby z rejestru członków spółdzielni. Jak już wcześniej było sygnalizowane, wykreślanie osób posiadających tzw. „ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu” na podstawie wskazanego przepisu nie powinno mieć miejsca. Jednakże ze względu na to, że w praktyce zdarzały się takie przypadki, uważam za ważne, aby odnieść się do projektu ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Istotą tego problemu była szeroko stosowana praktyka udzielania decyzji lokalizacyjnych przez organy władzy publicznej w okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, na podstawie których spółdzielnie realizowały inwestycje mieszkaniowe na gruntach będących własnością państwową. Zjawisko to wykazywało szczególnie powszechne występowanie w okresie intensywnej urbanizacji w latach 70 i 80, a także w mniejszym stopniu na początku lat 90 XX wieku.

W owym czasie organy administracji publicznej udzielały spółdzielniom mieszkaniowym jedynie promes dotyczących przyszłego ustanowienia tytułu prawnego do gruntów, na których te spółdzielnie realizowały swoje inwestycje. Jednakże okres transformacji ustrojowej przyniósł ze sobą destabilizację względnej stabilności korzystania przez spółdzielnie mieszkaniowe z tych gruntów, ponieważ nastąpiła rewizja

prawnego statusu nabytego mienia, które zostało przejęte przez Państwo bez przestrzegania właściwych procedur prawnych.

W rezultacie roszczenia wcześniejszych właścicieli gruntów oraz ich prawnych sukcesorów stały się przeszkodą dla uregulowania praw do tych gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto art. 35 ust. 4 SpMieszkU, który ustanawiał pewnego rodzaju instrument prawny, dający możliwość spółdzielni mieszkaniowej nabycia własności gruntów z mocy samego prawa (*ex lege*) w dniu wejścia w życie ustawy. W literaturze przedmiotu, instrument ten ze względu na podobieństwo do zasiedzenia był nazywany *quasi-zasiedzeniem*⁵³². Rozwiązanie to, zostało uznane przez TK w wyroku z dnia 29 października 2010 r.⁵³³ za niezgodne, ponieważ artykuł naruszał zasadę zaufania do państwa i prawa oraz zasadę poprawnej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji RP. Naruszał on również zasadę równego traktowania spółdzielni mieszkaniowych wobec innych właścicieli nieruchomości oraz między samymi spółdzielniami mieszkaniowymi. Trybunał uznał, że art. 35 ust. 4¹ premiował te spółdzielnie mieszkaniowe, które nie skorzystały z dogodnych warunków uzyskania tytułu prawnego do gruntów, mimo że zostały one stworzone przez ustawodawcę. Powyższe stanowiło również naruszenie zasady proporcjonalnej ingerencji w prawo własności podmiotów, którym własność nieruchomości była odbierana, zgodnie z art. 64 ust. 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ponadto Trybunał Konstytucyjny wskazał, że art. 35 ust. 4¹ naruszał również zasadę samodzielności jednostek samorządu terytorialnego oraz sądowej ochrony ich uprawnień właścicielskich, wynikającą z art. 165 ust. 1 i 2 oraz art. 167 ust. 2 Konstytucji RP. Należy zaznaczyć, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego wszedł w życie w dniu ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, czyli 4 listopada 2010 r., bez odroczenia utraty mocy obowiązującej zakwestionowanego przepisu.

Bezczynność ustawodawcy w tym temacie i brak zmian w przepisach dodatkowo skomplikowały się po wyroku SN z dnia 24 maja 2013 r.⁵³⁴. W myśl tego wyroku, jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada własności (współwłasności) działki lub nie ma użytkowania wieczystego, nie jest możliwe skuteczne ustanowienie definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego

⁵³² K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 35, pkt 5; R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 35 pkt 7.

⁵³³ Wyrok TK z dnia 29 października 2010 r. P 34/08, OTK-A 2010, nr 8, poz. 84.

⁵³⁴ Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12, Legalis, nr 659974.

(zgodnie z art. 244 § 2 KC). W związku z tym, SN stwierdził, że nie ma możliwości prawnej zakładania księgi wieczystej w celu uwidocznienia takiego prawa. Natomiast nie jest również możliwe założenie księgi wieczystej jedynie dla perspektywy posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Komentowaną uchwałę SN, należy ocenić pozytywnie i zgodzić się z przytoczoną tezą, że niedopuszczalność założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej niebędącej własnością spółdzielni. Gdy bowiem spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada uregulowanych praw do gruntu, członkowie spółdzielni są w praktyce jedynie posiadaczami zależnymi przypisanych im lokali w zakresie praw własnościowych lub najemnych. Uchwała ta, z nawiązuje do obowiązującej w polskim prawie zasady *superficies solo cedit* (art. 48 KC).

Dalsze problemy członków spółdzielni, którzy w przeszłości uzyskali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego, miał miejsce po wprowadzeniu omówionego wcześniej art. 4 ZmSpMieszkU17. Ponownie należy podkreślić, że w opinii Autora niniejszej pracy, spółdzielnie mieszkaniowe nie miały prawa wykreślać z rejestru członków osób, które posiadały tzw. „ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”. Jednakże w praktyce, jak punktuje RPO, spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły wykreślać takich członków z rejestru⁵³⁵.

Wskazany projekt przeznaczony jest spółdzielniom mieszkaniowym w rozumieniu SpMieszkU, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego:

- po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki albo
- do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki i nie zgłosiły roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do dnia 31 grudnia 1996 r.

⁵³⁵ Wystąpienie RPO do Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5.04.2018 r., s.6. Dostępna na: <https://bip.brpo.gov.pl/pl/kategoria-prawna/uwagi-rpo-do-zmian-prawa> [dostęp: 15.04.2023 r.]; Wniosek RPO do Trybunału Konstytucyjnego ws. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 4.03.2019 r., s. 14. Dostępne na: <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-do-tk-w-obronie-praw-obywateli-tracacych-czlonkostwo-spoldzielni-mieszkaniowych> [dostęp: 15.04.2023 r.].

Zaproponowane rozwiązanie polega na przyznaniu spółdzielniom mieszkaniowym prawa do użytkowania wieczystego gruntów oraz bezpłatnego przeniesienia własności znajdujących się na tych gruntach budynków. Przysługujące roszczenie dotyczy gruntów, które znajdują się w posiadaniu spółdzielni w momencie zgłoszenia roszczenia, zgodnie z definicją posiadania zawartą w art. 207 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ogranicza się ono do minimalnej powierzchni gruntu potrzebnej do prawidłowego korzystania z budynku, zgodnie z definicją działki budowlanej określoną w art. 4 pkt 3a tej samej ustawy.

Według przedstawionego projektu analogiczne roszczenie będzie przysługiwać spółdzielniom mieszkaniowym, które samodzielnie lub ich poprzednicy prawni wybudowali budynki mieszkalne na gruntach będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Spółdzielnie te korzystają z tych gruntów na podstawie tytułów prawnych innego niż własność lub użytkowanie wieczyste, o ile otrzymały zezwolenie od właściwego organu nadzoru budowlanego.

Ponadto w projekcie ustawy wskazano termin składania wniosków określony na 12 miesięcy od daty wejścia w życie ustawy. Uzasadniając to tym, że spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami o profesjonalnym charakterze.

Według Autora niniejszej pracy, wskazany projekt nie jest najlepszym rozwiązaniem. Ponadto bardzo szybko będzie potrzebował nowelizacji, m.in. ze względu na krótki termin możliwości zgłoszenia swojego roszczenia. W dodatku sama konstrukcja uregulowania tej sytuacji jest w mojej opinii złym rozwiązaniem. Przyznanie spółdzielniom roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków przedłuży bez potrzeby nieuregulowaną sytuację tych osób. Wątpliwe jest to, aby wszystkie spółdzielnie, których dotyczy ten problem (około pół miliona osób), zgłosiły swoje roszczenie w ciągu 12 miesięcy. Wręcz wydaje się to niemożliwe. Zaznaczyć należy, że w myśl projektu termin zgłoszenia roszczenia ma charakter prekluzyjny, po upływie którego żądanie nie będzie wywoływało skutków prawnych ze względu na istnienie bezwzględnej przeszkody do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Zatem w sytuacji, gdy np. część bądź większość spółdzielni tego nie zrobi to problem nadal będzie nie rozwiązany, dla tych osób.

Znacznie lepsze rozwiązanie zostało zaproponowane już w 2014 r. przez K. Pietrzykowskiego w projekcie ustawy o uregulowaniu spółdzielczych praw do lokali oraz

praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów⁵³⁶. Autor dostrzegając, jakie negatywne skutki społeczne niesie brak możliwości zakładania ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego, apelował o jak najszybsze uregulowanie tej kwestii. Zaproponowany projekt przewidywał, zastosowanie instytucji przemilczenia⁵³⁷ (art. 4 projektu). Zamysłem konstrukcji przemilczenia było osiągnięcie ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii dotyczących praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów. Projekt przewidywał wymuszenie aktywności właściciela gruntu jeszcze w ciągu dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie. Dopiero po upływie tego dodatkowego terminu miała nastąpić utrata przez niego własności. Właściciel gruntu do tej pory mógł pozostawać bierny w dwóch aspektach: albo nie podjął działań mających na celu ustanowienie spółdzielni prawa użytkowania wieczystego (jeśli grunt należy do podmiotu publicznego), albo zaniechał dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 KC (jeśli grunt należy do innego podmiotu). Obok tego projekt przewidywał bardzo ciekawe rozwiązanie w przypadku beczynności zarządu spółdzielni. Jeśli zarząd nie wystąpiłby po 2 latach od dnia wejścia ustawy do sądu z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności przez przemilczenie, mogłyby interweniować inne osoby. Mianowicie projekt zawierał, możliwość wystąpienia z takim wnioskiem przez każdą osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub domu (art. 4 ust. 7 projektu). Po drugie, proponował w takiej sytuacji odpowiedzialność karną członków zarządu lub likwidatora spółdzielni (art. 8 projektu). Przedstawione rozwiązanie zasługuje na aprobatę, zmusza bowiem zarząd do podjęcia działań w celu uregulowania kwestii praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów, a w razie jego braku pozwala na to każdej osobie, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub domu.

W moim odczuciu konstrukcja przemilczenia ostatecznie rozwiązałaby ciągle nieuregulowany problem spółdzielczych praw do lokali oraz praw spółdzielni

⁵³⁶ 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.

⁵³⁷ Instytucja przemilczenia znana jest w polskim prawie, była już stosowana i została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm.).

mieszkaniowych do gruntów. Z pewnością instytucja przemilczenia jest lepszym rozwiązaniem niż zaproponowany na stronie legislacja.rcl.gov.pl aktualny projekt ustawy z dnia 27 kwietnia 2023 r. nadający spółdzielniom roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Wyższość projektu, który przewiduje w celu rozwiązania problemu instytucje przemilczenia⁵³⁸, przejawia się tym, że znacznie szybciej zostanie uregulowany stan prawny nieruchomości. Ponadto wątpliwe jest, aby wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, których dotyczy ustawa, wykonała swoje prawo w ciągu tylko 12 miesięcy. Równocześnie istnieje duże prawdopodobieństwo, że część spółdzielni nie wystąpi z roszczeniem, a wtedy w dalszym ciągu wiele osób zostanie z nieuregulowanym stanem prawnym. Wydaje się, że wprowadzenie tak ryzykownego rozwiązania, pogłębi jeszcze bardziej już istniejący kryzys w spółdzielniach mieszkaniowych.

⁵³⁸ 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 ...*, s. 21-34.

Rozdział V Członkostwo a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

I. Wprowadzenie

W piśmiennictwie zwraca się uwagę na unikalność stosunków spółdzielczych wynikających m.in. z podwójnej pozycji członka spółdzielni. Członek spółdzielni jest jednocześnie związany ze spółdzielnią poprzez więź członkowską, jak i jest stroną w spółdzielczych relacjach lokatorskich⁵³⁹. P. Zakrzewski podkreśla również, że temat ten był przedmiotem analizy w niemieckiej literaturze⁵⁴⁰.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może przysługiwać tylko jednej osobie fizycznej (z wyjątkiem małżonków) oraz może dotyczyć wyłącznie lokalu mieszkalnego. Inaczej niż ma to miejsce w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, prawo lokatorskie w dalszym ciągu może być na nowo ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe. W poprzednim rozdziale omówiono już, jakie osoby nabyły członkostwo w dniu wejścia w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r.; oznacza to, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej od 9 września 2017 r. z mocy prawa jest osoba (małżonkowie), której w tym dniu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nadto, w poprzednim zaakcentowano przyczyny ustania członkostwa po noweli 20 lipca 2017 r.

W niniejszym rozdziale podjęto rozważania na temat istnienia związku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Aktualnie członkostwo jest zależne od spółdzielczego stosunku lokatorskiego⁵⁴¹. Analizowana jest relacja pomiędzy członkostwem a spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Na początku omawiana jest kwestia powstania członkostwa z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a także przejścia na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.

⁵³⁹ Por. P. Zakrzewski [w:] *Prawo spółdzielcze*, SPP..., s. 477.

⁵⁴⁰ Zob. *Ibidem* s. 472 i nast.

⁵⁴¹ *Ibidem*, s. 482.

Przedmiotowe rozważania powstania członkostwa w spółdzielni uwzględniają moment jego zawarcia, który następuje wraz zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa. W ramach tego podrozdziału omówiono roszczenie osób bliskich o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, a także roszczenie o ponowne ustanowienie komentowanego prawa. Ze względu na niepowtarzalność omawianego prawa w systemie prawa, omówiono również problematykę istniejącego związania lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem oraz możliwością wynajęcia lokalu lokatorskiego. W kolejnej części rozdziału analizowana jest możliwość przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności, uwzględniając dalsze członkostwo w spółdzielni. Ponadto, w pracy poruszono problem roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni oraz opisano występujący związek prawa lokatorskiego z członkostwem w kontekście zbycia zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej. W końcowej części rozdziału jako dopełnienie zagadnień podkreślono zależność między członkostwem a wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

II. Powstanie członkostwa z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Jedną z intencji wprowadzenia noweli z 20 lipca 2017 r. była chęć ustawodawcy odwrócenia zasady związania prawa lokatorskiego z członkostwem, aby z mocy prawa strona zawierająca umowę o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego nabywała członkostwo w spółdzielni bez konieczności podejmowania dalszych działań.

Autor niniejszej pracy przychylił się do opinii wyrażonej w literaturze, że dniu wejścia w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁵⁴² (ZmSpMieszkU17) z dniem 9 września 2017 r. członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nabyły wszystkie osoby, które tego dnia posiadały roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego (ewentualnie inne osoby posiadające roszczenie o

⁵⁴² Dz.U. z 2017 r. poz. 1596 ze zm.

zawarcie umowy nabyte z treści umów i stosunków powstałych jeszcze przed dniem 24 kwietnia 2001 r., a nawet przed wejściem w życie PrSpółdz)⁵⁴³.

P. Zakrzewski zwraca uwagę, że wprowadzone zmiany spowodowały znaczące osłabienie lub nawet odejście od wcześniejszych form zależności warunkowej, które zakładały, że istnienie spółdzielczego stosunku lokatorskiego jest uzależnione od posiadania członkostwa. Dodatkowo, zrezygnowano z zależności funkcjonalnej, która przewidywała, że niedopełnienie lub niewłaściwe wykonanie obowiązków członkowskich stanowi naruszenie spółdzielczego stosunku lokatorskiego. Podkreśla, że wcześniejsze formy zależności wyraźnie podkreślały specyfikę spółdzielczego stosunku lokatorskiego⁵⁴⁴.

Przepis art. 10 SpMieszkU reguluje podstawowe elementy stosunku wynikającego z umowy o budowę lokalu, który spółdzielnia mieszkaniowa dostarcza na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Niewątpliwie, co zostało już zauważone w literaturze przedmiotu, kluczowe znaczenie w umowie o budowę ma lokal⁵⁴⁵. Umowa o budowę lokalu zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu (art. 10 ust. 1 SpMieszkU). Stosunek zobowiązaniowy pomiędzy stronami powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę. Z zawarciem umowy o wybudowanie lokalu łączy się obecnie powstanie członkostwa w spółdzielni. Członkostwo nabywane jest z mocy prawa w konsekwencji zawarcia umowy o budowę lokalu ze spółdzielnią. Innymi słowy, między spółdzielczym stosunkiem lokatorskim, wynikającym z umowy o budowę, a członkostwem zachodzi zależność genetyczna: członkostwo powstaje wraz z zawarciem tej umowy⁵⁴⁶. W literaturze umowa ta zaliczana jest do umów wykonawczych, a jej kwalifikacja niesie za sobą znaczące implikacje. Przede wszystkim, korporacyjny stosunek członkostwa oraz wynikająca z niego korporacyjna autonomia, która determinuje specyficzny sposób kształtowania czynności prawnych, wpływają na treść spółdzielczej umowy o budowę, kształtując jej spółdzielczy charakter⁵⁴⁷.

Ustawodawca określił w art. 3 ust. 1 SpMieszkU, że członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3

⁵⁴³ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2018, art. 10, pkt 2.

⁵⁴⁴ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 483.

⁵⁴⁵ Ibidem, s. 490.

⁵⁴⁶ Ibidem, s. 482.

⁵⁴⁷ Ibidem, s. 488.

SpMieszkU przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto zgodnie z art. 3 ust. 2 SpMieszkU, członkami spółdzielni są także oboje małżonkowie, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Dotyczy to również sytuacji, gdy stroną umowy o budowę lokalu lokatorskiego jest tylko jeden z małżonków, ale drugi jest w niej wymieniony jako przyszły uprawniony.

Ustawodawca w art. 3 ust. 3 zd. 2 SpMieszkU wyjaśnia, że osoba prawna nie może być członkiem spółdzielni, osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej w związku z zawarciem umowy o budowę może być tylko osoba fizyczna, w tym oboje małżonkowie. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Treść spółdzielczych stosunków lokatorskich jest ustalana z uwzględnieniem swobody umów zarówno przez spółdzielnię, jak i jej członków, oraz zależnie od korporacyjnej (spółdzielczej) autonomii spółdzielni⁵⁴⁸. Umowa o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu zgodnie z art. 10 ust. 1 SpMieszkU musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jest zobowiązaniem do zawarcia po wybudowaniu lokalu docelowej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Przedmiotem w spółdzielczych stosunkach lokatorskich może być jedynie lokal mieszkalny⁵⁴⁹. Umowa o budowę lokalu lokatorskiego na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 1 SpMieszkU powinna również zawierać zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie. Umowa o budowę lokalu lokatorskiego musi zawierać określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu. Jak zauważa E. Bończyk-Kucharczyk art. 10 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU ma nie tylko na celu zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, ale także ma za zadanie zabezpieczać członka przed dowolnością spółdzielni mieszkaniowej w określeniu zakresu rzeczowego robót i sposobu ustalania wysokości kosztów, których część członek ma pokryć⁵⁵⁰. Umowa o

⁵⁴⁸ Ibidem, s. 479.

⁵⁴⁹ Por. P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 233

⁵⁵⁰ Por. E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 10.

budowę lokalu musi zawierać określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu (art. 10 ust. 1 pkt 3 SpMieszkU). Ostateczne rozliczenie budowy następuje po zakończeniu budowy. Umowa nie ma na celu określenia ostatecznej wysokości kosztów. Spółdzielnia mieszkaniowa po zakończeniu budowy ma prawo dochodzić dopłaty od członka do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni⁵⁵¹. Potwierdza to również art. 10 ust. 3 SpMieszkU, wedle bowiem którego rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Rozliczenia kosztów budowy w ciągu określonego terminu po zakończeniu budowy nie skutkuje wygaśnięciem z mocy prawa wszelkich roszczeń o uzupełnienie wkładu. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 maja 2015 r. wskazany termin sześciu miesięcy ma na celu wyłącznie mobilizowanie spółdzielni mieszkaniowej do dokonania szybkiego rozliczenia kosztów budowy i przepis nie zawiera sankcji za niedokonanie tej czynności w terminie⁵⁵². Wskazany termin ma charakter jedynie instrukcyjny i dokonanie późniejszego rozliczenia przez spółdzielnię należy traktować jako skuteczne. Należy się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że obwarowanie przekroczenia terminu sankcją nieważności byłoby zbyt daleko idące i w większości przypadków uniemożliwiałoby rozliczenie kosztów, co może być krzywdzące zarówno dla samej spółdzielni, jak i jej członków.

Umowa o budowę lokalu powinna zawierać także inne postanowienia określone w statucie (art. 10 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU). Sformułowanie „inne postanowienia określone w statucie” dotyczy nie tylko treści, zakresu i wykonywania zobowiązań przez spółdzielnię określonych w statucie, ale także regulaminów i uchwał organów spółdzielni ustanowionych na podstawie statutu. Powstaje zatem pytanie, w jakim stopniu spółdzielnia może samodzielnie regulować spółdzielczy stosunek lokatorski w ramach swojej autonomii korporacyjnej, a w jakim zakresie kształtowanie tego stosunku wymaga porozumienia obu stron? Na tę kwestię zwrócił uwagę P. Zakrzewski, który podkreślił, że umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego głównie reguluje prawa i obowiązki członka w zakresie ustalonego lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia i członek muszą osiągnąć porozumienie co do konkretnego lokalu mieszkalnego objętego umową. W pozostałych kwestiach prawa i obowiązki członka są

⁵⁵¹ Por. Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119.

⁵⁵² Por. Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 maja 2015 r., I ACa 1534/14, Legalis nr 1325471.

określane przez statut oraz uchwały normatywne oparte na nim, na przykład dotyczące opłat członkowskich, a także ich wysokości i terminów⁵⁵³.

Konstrukcja umowy o budowę lokalu lokatorskiego jest bardzo podobna do umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię na własność członka na podstawie art. 18 SpMieszkU. Obie umowy o budowę mają charakter spółdzielczych umów deweloperskich, łączy też je to, że w obu przypadkach finansowanie jest skoncentrowane na koncepcji budowy wkładami członkowskimi. Cechą charakterystyczną obu umów jest to, że zawierają zobowiązanie do wybudowania lokalu oraz zobowiązanie spółdzielni do zawarcia z drugą stroną po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie prawa do lokalu. Jednakże różnią się pod względem dostarczanego prawa swoim członkom. W przypadku art. 10 SpMieszkU spółdzielnia zawiera umowę oddającą lokal do używania na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, natomiast na podstawie art. 18 SpMieszkU spółdzielnia zobowiązana jest do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu wraz z prawem do gruntu.

- a) Członkostwo w spółdzielni a przejście na inne osoby roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu lokatorskiego

Prawa majątkowe osoby fizycznej co do zasady podlegają dziedziczeniu, w szczególności prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa tego prawa i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Natomiast w przypadku śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (ekspektatywa tego prawa), obowiązują szczególne reguły następstwa prawnego, które nie mieszczą się w ramach reżimu dziedziczenia. Przechodząc do noweli z dnia 20 lipca 2017 r. oraz wprowadzonymi przez nią zmianami w art. 15 ust. 3 SpMieszkU, w przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim tej osoby (zgodnie z art. 2 ust. 5 SpMieszkU), które miały wspólnie mieszkać w tym lokalu, przysługuje wobec spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy na podstawie postanowień umowy o budowę lokalu. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że przytoczony przepis w swojej treści jest niejasny, gdyż

⁵⁵³ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 479.

nie określa o zawarcie której umowy chodzi⁵⁵⁴. Jednakże w ocenie Autora dysertacji, przepis ten należy interpretować w związku z art. 15 ust. 5 SpMieszkU, według którego osoba bliska staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 SpMieszkU (umowę o budowę lokalu). Oznacza to, że jeżeli osoba zmarła w okresie, kiedy oczekiwała na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w tym samym momencie wygasa również jej członkostwo w spółdzielni oraz wygasa umowa o budowę lokalu, a zarazem rodzi to roszczenie osoby bliskiej o zawarcie umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 SpMieszkU. Należy zgodzić się z P. Zakrzewski, który zwraca uwagę, że jest to przypadek sukcesji syngularnej *mortis causa* w której przyjmuje się, że wkład mieszkaniowy zmarłego członka nie wchodzi w skład spadku⁵⁵⁵.

Osoby bliskie, aby bowiem mogły zachować roszczenie zobowiązane są do złożenia w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się jednej osoby bliskiej w rozumieniu art. 2 ust. 5 SpMieszkU i złożenia przez nią pisma o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie, należy przyjąć, że wstępuje w spółdzielczy stosunek lokatorski z chwilą złożenia oświadczenia, jednakże jak zaznaczył P. Zakrzewski z mocą wsteczną od chwili śmierci członka będącego stroną stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy na budowę⁵⁵⁶. W sytuacji, gdy zgłosiła się więcej niż jedna osoba bliska, członkostwo nabywane jest dopiero z chwilą uprawomocnienia się rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub z chwilą dokonania przez spółdzielnię wyboru osoby uprawnionej do zawarcia umowy (art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU). Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby są zobowiązane powiadomić niezwłocznie spółdzielnię o wyborze. Zatem, w tym przypadku członkostwo nie powstaje automatycznie, co ważne wymagane jest, aby w terminie jednego roku osoba lub osoby bliskie złożyły pisemne zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeśli takie pisemne zapewnienie złoży więcej niż jedna osoba, to członkiem spółdzielni zostanie tylko jedna z nich, o czym zdecyduje sąd lub spółdzielnia. Oznaczony termin roku do dochodzenia roszczenia o zawarcie umowy o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego określony w art. 15 ust. 4 SpMieszkU jest zawitym terminem prawa

⁵⁵⁴ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 15, pkt 28.

⁵⁵⁵ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 516.

⁵⁵⁶ Ibidem.

materialnego⁵⁵⁷. Termin zawity nie może zostać przedłużony ani przywrócony, a więc konsekwencją jego upływu jest wygaśnięcie przyznanego roszczenia. SN w wyroku z dnia 28 lutego 2017 r. wskazał, że termin wskazany w art. 15 ust. 4 SpMieszkU, czynności zachowawcze mają za cel określenie kręgu ewentualnych uprawnionych⁵⁵⁸. Wskazał również, że sankcja w postaci wygaśnięcia roszczeń może prowadzić do skutków nie przynoszących korzyści spółdzielni, co więcej rodzących konsekwencje trudne do akceptacji z aksjologicznego punktu widzenia, gdy np. czynności nie dopełni bez swej winy nieporadny uprawniony itp.⁵⁵⁹. Warto podkreślić, że przewidziane ramy czasowe dla nabycia członkostwa wynikające z art. 15 ust. 4 SpMieszkU w zw. art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 tej ustawy, nie zostały przewidziany w prawie spółdzielczym. W literaturze przedmiotu brak ograniczenia czasowego w PrSpółdzU, w którym spadkobierca mógłby złożyć deklarację członkowską przystąpienia do spółdzielni, uznaje się za usterkę legislacyjną⁵⁶⁰.

Warto podkreślić, że wskazany tryb nie ma zastosowania w przypadku, gdy umiera jeden z małżonków występujących jako strona umowy na budowę. W takiej sytuacji prawa i obowiązki wynikające z umowy o budowę nadal istnieją i przekazane zostaną jednemu z nich. W drodze analogii stosuje się art. 14 ust. 1 SpMieszkU.

III. Powstanie członkostwa a charakter umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest stroną stosunku prawnego łączącego ją ze spółdzielnią i powstałego na skutek zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego należy rozumieć, że spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

⁵⁵⁷ Por. A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach..., s. 452 i nast.

⁵⁵⁸ Wyrok SN z dnia 28 lutego 2017 r., I CSK 93/16, Legalis nr 1637546.

⁵⁵⁹ Ibidem.

⁵⁶⁰ P. Zakrzewski, Dziedziczenie udziału zmarłego członka spółdzielni, PPH 2018, nr 11, s. 30.

może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka (art. 9 ust. 1 SpMieszkU).

Nowela SpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. nie zmieniła podstawowego rozwiązania w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wpłynęła na korektę brzmienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez zmianę charakteru członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 SpMieszkU). Zgodnie z wcześniejszymi przepisami członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej było warunkiem zawarcia umowy lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego ekspektatywą⁵⁶¹. Po wprowadzeniu nowelizacji ZmSpMieszkU17 członkostwo stało się pochodną uzyskanego prawa na rzecz jednej osoby fizycznej lub obojga małżonków. Otóż zasada związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni została zastąpiona zasadą związania członkostwa w spółdzielni ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Nastąpiło odwrócenie kierunku związania. Zmiana brzmienia art. 9 ust. 1 nadanym nowelizacją z 20 lipca 2017 r. w literaturze przedmiotu określona jest jako nieudolna i nielogiczna⁵⁶². Jak zaznaczył K. Pietrzykowski, według nowego brzmienia komentowanego przepisu w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny do używania osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo. Jednak z przepisu *expressis verbis* wynika, że jest to umowa zobowiązująca. Spółdzielnia może zaś zobowiązać się wobec członka (jak było wcześniej), a nie wobec osoby, na rzecz której już ustanowiła rozważane prawo. Przepis jest zatem wewnętrznie sprzeczny. Po drugie to, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka, wynika już z art. 9 ust. 5 SpMieszkU⁵⁶³.

Komentowana umowa jest cywilnoprawną umową przyczynową, konsensualną, dwustronnie zobowiązującą oraz rozporządzającą. Istotne jest to, że czas jej trwania nie może być oznaczony. Zatem zawierana jest na czas nieoznaczony. Spółdzielnia nie może wypowiedzieć umowy.⁵⁶⁴ Jak wskazuje K. Pietrzykowski, nie jest to umowa wzajemna, gdyż nie jest to zobowiązanie w taki sposób, że świadczenie jednej ze strony jest odpowiednikiem świadczenia drugiej strony (art. 487 § 2 KC). Świadczenie, do którego

⁵⁶¹ Zob. R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2018, art. 9.

⁵⁶² Zob. K. Pietrzykowski, *Komentarz...*, 2018, art. 9, Nb 1.

⁵⁶³ *Ibidem*.

⁵⁶⁴ P. Zakrzewski, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP...*, s. 500.

zobowiązany jest członek spółdzielni, czyli wniesienie wkładu mieszkaniowego (art. 10 ust. 2 SpMieszkU), nie jest świadczeniem ekwiwalentnym (wzajemnym) wobec świadczenia spółdzielni mieszkaniowej⁵⁶⁵. Umowa ta wiąże obie strony i nakłada na nie różne obowiązki⁵⁶⁶. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wymienionego w art. 9 ust. 1 SpMieszkU, powstaje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach jest poprzedzona umową o budowę lokalu w myśl art. 10 ust. 1 SpMieszkU⁵⁶⁷.

Oznacza to, że spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jedynie z osobą fizyczną w dwóch przypadkach. Po pierwsze dopiero po wybudowaniu lokalu oraz uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, w którym znajduje się taki lokal (art. 55 PrBud)⁵⁶⁸. Po drugie po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wymienionych w przypadkach określonych w art. 11 ust. 2⁵, art. 15 ust. 2, art. 16¹ SpMieszkU. Jednakże należy zgodzić się ze zdaniem P. Zakrzewskiego, że z wyjątkiem tych przypadków, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia nie wolno już ustanowić takiego prawa, a jedynie odrębną własność lokalu (art. 11 ust. 2 SpMieszkU)⁵⁶⁹.

Lokatorskie prawo do lokalu spółdzielnia może ustanowić, zgodnie z treścią art. 9 ust. 1 SpMieszkU, tylko dla lokali mieszkalnych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w swojej treści nie wskazuje przepisu (ani też żaden inny akt prawny), który pozwalałoby na ustanowienie zbliżonego prawa w stosunku do lokali niemieszkalnych. Przedmiotem prawa lokatorskiego jest wyłącznie samodzielny lokal mieszkalny⁵⁷⁰. Jak zaznacza P. Zakrzewski, aby ustalić, czy dany lokal można uznać za mieszkalny, decydujące jest, czy w poszczególnej izbie lub grupie izb mogą przebywać ludzie na stałe. Kryterium to ustalane jest na podstawie PrBud i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.⁵⁷¹, które określają wymagania techniczne

⁵⁶⁵ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art. 9, Nb 1; P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 499.

⁵⁶⁶ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 9, art. 9(1).

⁵⁶⁷ Por. z podrozdziałem: Powstanie członkostwa z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

⁵⁶⁸ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2023 poz. 2029).

⁵⁶⁹ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 499.

⁵⁷⁰ Por. Wyrok SA z dnia 18 listopada 2019 r., V ACa 52/19, Legalis nr 2274779.

⁵⁷¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225).

dotyczące budynków i ich lokalizacji. Te regulacje określają minimalne standardy dotyczące przestrzeni, wysokości pomieszczeń, oświetlenia, wentylacji oraz innych aspektów, które mają wpływ na to, czy lokal można przeznaczyć do stałego zamieszkania⁵⁷². Przedmiotem umowy może być tylko lokal mieszkalny⁵⁷³.

Obecnie przepis art. 9 ust. 2 SpMieszkU (dawniej: art. 135 § 2 SpółdzZwU, a następnie art. 213 § 1 PrSpółdzU95) stanowi, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego mogło zostać ustanowione tylko w budynkach stanowiących własność spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Jednakże obecny art. 9 ust. 2 SpMieszkU różni się tym od poprzednich uregulowań, że ustawodawca dodał do treści przepisu współwłasność. E. Bończak-Kucharek wskazuje, że dodanie współwłasności w treści art. 9 ust. 2 SpMieszkU jest związane głównie z możliwością przenoszenia na inne osoby odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych⁵⁷⁴.

Na tę kwestię zwrócił uwagę SN w wyroku z dnia 21 lipca 2004 r.⁵⁷⁵. Z wyroku wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa, która jest tylko posiadaczem budynku, nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku. Z przepisu art. 35 ust. 1² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁵⁷⁶ nie można wyprowadzać wniosku o dopuszczalności ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku znajdującym się jedynie w posiadaniu tej spółdzielni. Pogląd ten potwierdza późniejsze postanowienie SN z dnia 16 stycznia 2009 r.⁵⁷⁷, zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. *A contrario*, takie prawo nie może być ustanowione w budynku niestanowiącym własności lub współwłasności spółdzielni, konsekwentnie więc nie może być również przekształcone w prawo rzeczowe ograniczone. Pogląd ten potwierdza także postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2011 r.⁵⁷⁸ Wyjątek od tej zasady obowiązywał przejściowo (do dnia 31 grudnia 2012 r.) na mocy

⁵⁷² P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 233.

⁵⁷³ lub pracownia artystyczna położona w budynku należącym do spółdzielni lub objętym współwłasnością.

⁵⁷⁴ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 9, art. 9(1).

⁵⁷⁵ Wyrok SN z dnia 21 lipca 2004 r., V CK 676/03, Legalis nr 78337.

⁵⁷⁶ T.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.

⁵⁷⁷ Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, Legalis nr 114843.

⁵⁷⁸ Postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1619598.

art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵⁷⁹.

Uchylony art. 218 § 1 PrSpółdz95⁵⁸⁰ a aktualnie art. 9 ust. 3 SpMieszkU określa cechy prawa lokatorskiego. Jest to prawo obligacyjne. P. Zakrzewski zwraca uwagę, że w literaturze można znaleźć opinie, które wskazują, że jest to prawo obligacyjne o skuteczności *erga omnes*. Istnieją również oceny, według których prawo to ma charakter ograniczonego prawa rzeczowego⁵⁸¹. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne oraz nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Członek, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, nie może podejmować żadnych decyzji, które miałyby wpływ na zmianę osób, którym prawo to przysługuje. Osoba ta nie może dokonywać obciążeń, których skutkiem miałyby być przejście lokatorskiego prawa do lokalu na inne osoby.

Poprzednio obowiązujący przepis art. 213 § 3 zd. 1 PrSpółdz przewidywał, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą przydziału lokalu. Aktualnie obowiązujący art. 9 ust. 4 SpMieszkU określa inną chwilę powstania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Rozważane prawo powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o jego ustanowienie. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Niezachowanie formy pisemnej powoduje nieważność czynności prawnej. Przepis art. 9 ust. 4 SpMieszkU odsyła w swojej treści do umowy, o której mowa w art. 9 ust. 1 SpMieszkU tj. umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa ta nie jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 KC, zgodnie z którym umowa wzajemna ma miejsce, kiedy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej ze stron ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Wniesienie wkładu przez członka spółdzielni nie jest świadczeniem wzajemnym wobec świadczenia spółdzielni. Wedle wyroku SA z dnia 11 grudnia 2015 r.⁵⁸² umowa dotycząca ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest umową dwustronnie zobowiązującą, ale nie wzajemną. Oznacza to, że świadczenia obu stron nie muszą być spełnione jednocześnie, a brak wniesienia lub uzupełnienia wkładu nie może stanowić przeszkody dla osoby bliskiej w realizacji jej roszczeń na podstawie art. 15 ust.

⁵⁷⁹ Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

⁵⁸⁰ Art. 218 § 1 zmieniony ustawą z dnia 21 października 1999 r. (Dz.U. Nr 99, poz. 1151), która weszła w życie z dniem 14 grudnia 1999 r.

⁵⁸¹ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 281, 282.

⁵⁸² Wyrok SA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2015 r., VI ACa 1896/14, Legalis nr 1461153.

2 SpMieszkU, chociaż nie zwalnia jej to z obowiązku późniejszego wniesienia lub uzupełnienia wkładu zgodnie z postanowieniami statutu. Osoba bliska, o której mowa w art. 15 ust. 2 SpMieszkU, nie przejmuje praw zmarłego członka, ponieważ z jego śmiercią prawo do lokalu wygasa, lecz nabywa własne prawo na podstawie roszczenia przyznanego przez ustawę⁵⁸³.

Umowa zawierana na podstawie art. 9 SpMieszkU wskazuje moment powstania prawa lokatorskiego. Momentem tym w myśl art. 9 ust. 4 SpMieszkU jest zawarcie przez członka ze spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W związku z tym, że w zakresie oddania lokalu członkowi dochodzi do skutku z mocy oświadczeń woli obu stron, umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego jest umową konsensualną.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie jest wzajemna, ale jest dwustronnie zobowiązująca, koreluje ze sobą dwa odmienne jakościowo zobowiązania obu stron, nakłada na strony odmienne obowiązki. Członek na podstawie umowy zobowiązuje się do wniesienia wkładu mieszkaniowego, a także uiszczenia opłaty określone w ustawie (art. 4 SpMieszkU) i w statucie spółdzielni. W literaturze podkreśla się, że jest to model korporacyjny⁵⁸⁴, gdyż istnieje obowiązek wkładu mieszkaniowego przez członka oraz ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości. Poprzez korporacyjny powinno rozumieć się specyfikę spółdzielczą. Zarówno wniesiony wkład oraz koszty utrzymania i eksploatacyjne oznaczają, że umowa w rozumieniu art. 9 SpMieszkU koordynuje obowiązek zaspokojenia spółdzielni w związku z uzyskiwanym prawem do określonego lokalu. Z treści umowy wynika, że samo prawo lokatorskie, rozumiane jako prawo do używania mieszkania oraz innych części wspólnych, jest prawem nieodpłatnym. Obowiązkowe świadczenia wniesienia wkładu, ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacyjne nie świadczą o odpłatności umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego, gdyż świadczenia te mają na celu jedynie pokrycie kosztów budowy, utrzymania nieruchomości i eksploatacji danej nieruchomości, nie są zatem ceną nabycia prawa do lokalu. Jako koszty eksploatacyjne należy rozumieć takie koszty jak: energia elektryczna, gaz, woda, odbiór ścieków, odpadów, a także nieczystości ciekłe. Natomiast utrzymanie nieruchomości

⁵⁸³ Por. Wyrok SA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2015 r., VI ACa 1896/14, Legalis nr 1461153.

⁵⁸⁴ Por. P. Zakrzewski, Spór o korporacyjną ..., s. 50–65.

stanowią mienie spółdzielni oraz kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną (art. 4 ust. 1, 5 SpMieszkU).

Według art. 9 ust. 3 SpMieszkU spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne. Nie można rozporządzić prawem lokatorskim zarówno między żyjącymi, jak i na wypadek śmierci. Dodatkowo jak zauważył SN w postanowieniu z dnia 18 października 2006 r.⁵⁸⁵, nie jest możliwa umowa o przeniesienie prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż z braku ważnej kauzy jest nieważna. Ponadto nie można dokonać żadnych zmian podmiotowych prawa lokatorskiego. Prawo to, nie przechodzi na spadkobierców, nie podlega egzekucji oraz nie może być przedmiotem darowizny, zamiany czy sprzedaży. Interpretowanie art. 9 ust. 3 SpMieszkU w powiązaniu z art. 58 § 1 KC, zgodnie z którym „czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nie ważna (...)”, stoi na przeszkodzie nie tylko takim czynnościom prawnym, których bezpośrednią treścią jest zbycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lecz także czynnościom, które nie są same przez się sprzeczne z prawem, lecz prowadzą do osiągnięcia celu zakazanego normą wyrażoną w tym przepisie⁵⁸⁶. O trwałości prawa lokatorskiego świadczy to, że nie podlega egzekucji cywilnoprawnej. Brak możliwości egzekucji, dotyczy również prowadzenia egzekucji z wkładu mieszkaniowego⁵⁸⁷. Zakaz egzekucji wynika z różnych przesłanek, z których jedną z kluczowych jest niezbywalność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego⁵⁸⁸.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wynikająca z art. 9 ust. 1 SpMieszkU, nie jest tożsama z umową wskazaną w art. 10 SpMieszkU, o budowę lokalu. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego reguluje uprawnienia i obowiązki stron związanych z użyciem lokalu przez członka, natomiast umowa o budowę lokalu musi zawierać postanowienia zawarte w art. 10 ust. 1 SpMieszkU. Artykuł 9 ust. 1 SpMieszkU odnosi się do lokali nowo wybudowanych, a także do umów odnoszących się do lokali zwalnianych (tzw. lokale z odzysku). Natomiast umowa na podstawie art. 10 SpMieszkU poprzedza umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa. Stosunek

⁵⁸⁵ Postanowienie SN z dnia 18 października 2006 r., II CSK 99/06, LEX nr 453753.

⁵⁸⁶ Wyrok SN z dnia 29 stycznia 2021 r., V CSKP 9/21, LEX nr 3115577.

⁵⁸⁷ J. Ignatowicz, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 418.

⁵⁸⁸ P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 312.

spółdzielczy lokatorski wynikający z umowy o ustanowienie (zgodnie z art. 9 ust. 1 SpMieszkU) jest trwały, gdyż obowiązki spółdzielni są ciągłe, podczas gdy członkostwo może być czasowe⁵⁸⁹.

W piśmiennictwie przyjmuje się, że osobie, której przysługuje tytuł prawny do zajmowania mieszkania, podlega ochronie⁵⁹⁰. Zatem osoby fizyczne, które posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, korzystają z wolności polegającej na ochronie nienaruszalności mieszkania⁵⁹¹. Zgodnie z art. 9 ust. 6 SpMieszkU do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Jak zauważył SN w postanowieniu z dnia 18 maja 2022 r.⁵⁹², wprowadzenie w art. 9 ust. 6 SpMieszkU zasad ochrony petytoryjnej nie oznacza, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uzyskało przymiot prawa rzeczowego. W rzeczywistości, z uwagi na brak cechy prawa rzeczowego, w tym przede wszystkim cechy podmiotowego prawa bezwzględnie skutecznego wobec wszystkich (*erga omnes*), prawo to nie ma charakteru rzeczowego. W związku z tym ustawodawca wprowadził specjalne przepisy jako ochronę prawnorzeczową omawianego prawa spółdzielczego, będącego prawem obligacyjnym.

a) Członkostwo a roszczenie osób bliskich o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Osobom bliskim, podobnie jak ma to miejsce w przypadku śmierci osoby, która ma roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Takie roszczenie przysługuje również w przypadku śmierci jedynej uprawnionej osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Również w tej sytuacji mają zastosowania szczególne reguły następstwa prawnego, które są poza reżimem dziedziczenia. Umożliwiają osobom bliskim członka spółdzielni uzyskać prawo w sytuacji, gdy po stronie pierwotnie uprawnionego członka ów tytuł do władania lokalem

⁵⁸⁹ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 481.

⁵⁹⁰ B. Banaszak, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, Warszawa 2012, s. 307.

⁵⁹¹ A. Nowosad, Ochrona Miru Domowego w Prawie Cywilnym [w:] Naruszenie miru domowego, red. M. Mozgawa, Warszawa 2019, s. 46.

⁵⁹² Postanowienie SN z dnia 18 maja 2022 r., III CZ 162/22, LEX nr 3414729.

z jakichś przyczyn wygaśnie⁵⁹³. Ustawodawca w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidział możliwość wygaśnięcia prawa nie tylko przez śmierć uprawnionego, jak ma to miejsce w przypadku roszczeń osób bliskich osoby oczekującej na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozszerza krąg możliwości wygaśnięcia prawa o następstwa w przypadkach określonych w art. 11 SpMieszkU. Ustawa odnosi się do sytuacji, gdy dochodzi do wygaszenia prawa lokatorskiego przez sąd w związku z zaleganiem z opłatami lub w związku z negatywnym wpływem zachowania się korzystających z lokalu wobec spółdzielni i innych mieszkańców. Konsekwencją wygaśnięcia prawa lokatorskiego jest przyznanie osobom bliskim roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ponadto, jeżeli wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa następuje w wyniku zalegania przez członka z opłatami, oprócz roszczenia przyznanym osobom bliskim, powstaje również roszczenie byłego członka o ponowne ustanowienie prawa lokatorskiego (art. 16¹ SpMieszkU). W przypadku kolizji obu roszczeń, z wykładni systemowej art. 11 ust. 2a SpMieszkU wynika, że pierwszeństwo ma roszczenie byłego członka nad roszczeniem osób bliskich⁵⁹⁴.

Przed wejściem w życie noweli z dnia 20 lipca 2017 r., art. 15 SpMieszkU, miał znacznie szersze zastosowanie i mógł dotyczyć skutków ustania członkostwa, do którego mogło dojść w każdy sposób przewidziany w prawie spółdzielczym. Jak wskazuje K. Królikowska, art. 15 ust. 2 SpMieszkU w dotychczasowym stanie prawnym, miał zastosowanie, gdy nie występowały przesłanki zastosowania w przypadku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa (art. 13 SpMieszkU) lub w przypadku śmierci jednego z małżonków któremu przysługiwało obojgu małżonków (art. 14 SpMieszkU)⁵⁹⁵. Natomiast obecnie funkcje tego przepisu należy dostrzegać w realizacji zasady ujętej w art. 18 Konstytucji RP⁵⁹⁶, czyli zasady opieki państwa nad małżeństwem i rodziną⁵⁹⁷. Postawienie na piedestale ochrony rodziny oznacza, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, w pierwszej kolejności muszą być realizowane roszczenia małżonków, dzieci i innych osób bliskich członka spółdzielni mieszkalnej.

⁵⁹³ Por. J. Jankowski, Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – niedostrzegane zalety, *Pieniądze i Więź* 2017, nr 3(76), s. 46–54.

⁵⁹⁴ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 206 – 207.

⁵⁹⁵ Por. K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022 art. 15, pkt 4.

⁵⁹⁶ Art. 18 Konstytucji RP „Małżeństwo jako związek kobiety i mężczyzny, rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej.”

⁵⁹⁷ Wyrok TK z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12, OTK-A 2013, nr 5, poz. 64.

Dopiero w przypadku braku osób bliskich lub nie realizacji swoich praw przez takie osoby, lokal mieszkalny może zostać zbyty w drodze przetargu (art. 11 SpMieszkU).

Wprowadzenie zasady związania członkostwa z prawem do lokalu w tym przypadku ze spółdzielczym lokatorskim, miało na celu, aby z mocy ustawy strona umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nabyła członkostwo, bez potrzeby wykonywania innych działań (np. bez konieczności składania deklaracji członkowskiej). Zgodnie z nowelą z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabywane jest członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej (art. 3 ust. 3² pkt 4 SpMieszkU). Spółdzielcze lokatorskie prawo ma charakter jednopodmiotowy, a więc może przysługiwać tylko jednej osobie, jedynie z drodze szczególnego wyjątku, prawo to może przysługiwać obojgu małżonkom.

Osoby bliskie, które uzyskały roszczenie na skutek śmierci osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabywają tymczasowo i pod warunkiem członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Kwestię tę reguluje art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU, w myśl których członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą upływu terminu jednego roku potrzebnego do złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w sytuacji gdy tych osób jest więcej niż jedna, członkostwo z mocy prawa jest nabywane z chwilą uprawomocnienia się rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub z chwilą dokonania przez spółdzielnię wyboru osoby uprawnionej do zawarcia umowy.

Analogicznie sytuacja wygląda w przypadku, gdy dochodzi do wygaśnięcia prawa lokatorskiego za życia osoby uprawnionej w przypadkach określonych na mocy art. 11 SpMieszkU. Wówczas bowiem, osobom bliskim również przysługuje roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo lokatorskie jest niezbywalne, zawsze trwale wygasa, dlatego w każdym wypadku w sposób konstytutywny spółdzielcze lokatorskie prawo musi zostać ustawione na nowo⁵⁹⁸. Zatem osoba bliska nie wstępuje w prawa poprzedniej osoby, lecz nabywa własne prawo po spełnieniu warunków określonych w przepisach⁵⁹⁹. Według dodanego art. 15 ust. 2¹ SpMieszkU istnieje ścisły związek pomiędzy umową o

⁵⁹⁸ Por. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...*, 2018, art. 15, Nb 3 i 5.

⁵⁹⁹ Wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 614/14, LEX nr 1802574.

ustanowienie prawa zawierana na podstawie art. 15 ust. 2 SpMieszkU i umową dotychczasową. Nowa umowa jest zawierana na takich samych warunkach, jak umowa pierwotna. Osoba bliska, aby zrealizować roszczenie zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, natomiast środki wpłacone przez byłego członka mogą zarówno zostać zwrócone, jak i zaliczone na poczet na rzecz osoby, na którą „przelano”⁶⁰⁰ prawo wkładu. Możliwość przelewu wierzytelności z tytułu wypłacanego wkładu mieszkaniowego wynika z art. 27 § 1 PrSpółdz, gdyż członek ma prawo rozporządzić swoimi roszczeniami do spółdzielni.

Według art. 15 ust. 2 SpMieszkU, z chwilą śmierci osoby uprawnionej zaczyna biec roczny termin na dokonanie czynności koniecznych do zachowania roszczeń⁶⁰¹. W celu zachowania roszczeń konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 15 ust. 4 zd. 1 SpMieszkU). W poprzednim stanie prawnym, należało złożyć również deklarację członkowską, jednakże dzięki zasadzie związania członkostwa z prawem do lokalu, nie ma takiego obowiązku. Członkostwo nabywane jest automatycznie. Gdy zgłosi się tylko jedna uprawniona osoba bliska, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a także dokonania rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego. Natomiast jeżeli nikt się nie zgłosi, następuje rozliczenie wkładu przez wypłacenie osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu, ustalonej na podstawie art. 11 ust. 2¹ i 2² SpMieszkU. Termin ma za zadanie sprawne uporządkowanie stanu prawnego lokalu i wskazanie ewentualnego kręgu uprawnionych⁶⁰². Jest to termin zawity. SN w wyroku z dnia 28 lutego 2017 r. zwrócił uwagę, że termin zawity nie może zostać przedłużony ani przywrócony, a konsekwencją jego upływu w zasadzie jest wygaśnięcie przyznanego roszczenia⁶⁰³. Jednakże oświadczenie woli składane przez osobę uprawnioną w myśl art. 65 § 1 KC powinno być, biorąc pod uwagę okoliczności, w których zostało ono złożone, zgodne z zasadami współżycia społecznego i zwyczajami. Wobec tego pisma należy interpretować przychylnie, pod kątem kwalifikacji ich jako pism „o gotowości”, składane do spółdzielni po wygaśnięciu prawa lokatorskiego przysługującego ich osobie bliskiej⁶⁰⁴. Termin nie podlega przedłużeniu, dlatego upływa wraz z rokiem natomiast

⁶⁰⁰ Wyrok SA z dnia 24 listopada 2017 r., I ACa 772/17, Legalis nr 1830608.

⁶⁰¹ Wyrok SN z dnia 30 października 2008 r. II CSK 237/08, Legalis nr 552667.

⁶⁰² Wyrok SN z dnia 28 lutego 2017 r., I CSK 93/16, Legalis nr 1637546.

⁶⁰³ Ibidem.

⁶⁰⁴ Wyrok SA z dnia 20 grudnia 2012 r. I ACa 973/12, LEX nr 1286546.

jego zachowanie podlega badaniu przez sąd z urzędu. Należy zaznaczyć fakt, że wniesienie powództwa w terminie wywołuje takie same skutki jak w art. 15 ust. 4 SpMieszkU, nawet wówczas, gdy doręczenie odpisu pozwu następuje już po upływie terminu rocznego przewidzianego w art. 15 ust. 4 SpMieszkU. Należy również zważyć na przyczyny, jakie powodują opóźnienie.⁶⁰⁵

Na podstawie obowiązujących regulacji w sytuacji, gdy zgłasza się kilku uprawnionych z tytułu roszczeń, kolizję ich realizacji rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zmarłego zamieszkiwała z byłym członkiem (art. 15 ust. 4 zd. 2 SpMieszkU). Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu w celu wskazania przez sąd jednego uprawnionego do zawarcia umowy ze spółdzielnią tego wyboru dokonuje sama spółdzielnia (art. 15 ust. 4 zd. 3 SpMieszkU). Osoby, które zostaną wybrane mają obowiązek powiadomić o tym spółdzielnię, do tego czasu odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa art. 4 ust. 1 SpMieszkU (art. 15 ust. 4 zd. 5 SpMieszkU). Ponadto, jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię (art. 15 ust. 4 zd. 4 SpMieszkU).

Jak zważył SN w postanowieniu z 18 maja 2022 r.⁶⁰⁶ postępowanie nieprocesowe o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, na podstawie art. 15 ust. 4 SpMieszkU. nie można kwalifikować jako sprawę z zakresu prawa rzeczowego, zgodnie z art. 519¹ § 1 KPC.

- b) Członkostwo w spółdzielni a roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Ustawodawca nowelą z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU wprowadził możliwość roszczenia osoby bądź obojga małżeństwa, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a którym prawo to wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Osobom takim

⁶⁰⁵ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 15, pkt 11.

⁶⁰⁶ Postanowienie SN z dnia 18 maja 2022 r., III CZ 162/22, LEX nr 3414729.

przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Warunkiem istnienia roszczenia jest spłata spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami (art. 16¹ SpMieszkU). Jak już wskazano w literaturze, jest to budzące kontrowersje rozwiązanie, mające na celu znaczną ochronę byłego członka spółdzielni przed utratą prawa własności do lokalu⁶⁰⁷. Roszczenie to przysługuje tylko byłym lokatorom. Nie dotyczy spadkobierców osoby, której prawo do lokalu wygasło⁶⁰⁸.

Regulacja ta ma na celu pomóc odzyskać lokatorskie prawo do lokalu osobom, które po 9 września 2017 r. z powodu nieuiszczenia opłat utraciły lokatorskie prawo do lokalu. Natomiast w stosunku do osób, które utraciły lokatorskie prawo do lokalu przed 9 września 2017 r. w myśl noweli z 20 lipca 2017 r. należy stosować art. 7 ust. 1 i 2 ZmSpMieszkU17. Przepis ten stanowi uzupełnienie art. 16¹ SpMieszkU i daje możliwość odzyskania lokatorskiego prawa do lokalu osobom, które utraciły je przed wejściem w życie nowelizacji⁶⁰⁹. Przytoczony art. 7 ZmSpMieszkU17 ma skutek retrospektywny, zatem wprowadzoną regulację stosuje się do stosunku prawnego, który powstał i trwa w następstwie zdarzenia prawnego, powstałego w czasie obowiązywania starej ustawy⁶¹⁰.

Przepisy zawarte w art. 16¹ SpMieszkU, a także art. 7 ust. 1 i 2 ZmSpMieszkU17, nie regulują konkretnego terminu na złożenie roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Natomiast przepisy ustalają warunek, w jakim czasie można korzystać z przysługującego roszczenia. Roszczenie przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, ale warunkiem koniecznym ustanowienia prawa do lokalu na rzecz innej osoby jest wcześniejsze opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło. Do czasu opróżnienia lokalu członek może realizować swoje prawo i wnieść roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo jeżeli były członek chce realizować swoje roszczenie, zobowiązany jest do spłacenia zadłużenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Oznacza to, że z chwilą ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby wygasa również roszczenie o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

⁶⁰⁷ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 207.

⁶⁰⁸ por. R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2018, art. 16¹.

⁶⁰⁹ P. Hoffman, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, art. 7, Nb 1 s. 276.

⁶¹⁰ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 24 marca 2021 r. I ACa 409/20, LEX nr 3184036.

IV. Członkostwo a wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lokatorskiego

Ustawodawca w poprzednio obowiązujących przepisach, w art. 217 § 2 PrSpółdz przewidywał, że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymagało zgody spółdzielni. W dniu 29 czerwca 2001 r. Trybunał Konstytucyjny⁶¹¹ orzekł, że art. 217 § 1 i 2 PrSpółdz są niezgodne z art. 64 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Jednakże w związku z wejściem w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych należy stwierdzić, że zakwestionowana regulacja nie dotyczyła już spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż wtedy obowiązywał już w pierwotnej brzmieniu art. 9 ust. 7 PrSpółdz, zgodnie z którym wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody spółdzielni. Spółdzielnia nie mogła odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny. Przepis ten był wzorowany na art. 14 NajLokU⁶¹². Przepis art. 9 ust. 7 PrSpółdz został szybko zmieniony na mocy noweli z dnia 19 grudnia 2002 r. SpMieszkU⁶¹³. Przed wejściem w życie noweli z 20 lipca 2017 r. obowiązywał przepis, że wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymagało zgody spółdzielni, przy czym spółdzielnia nie mogła odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny. Ponadto do wejścia w życie noweli w przypadku braku powiadomienia spółdzielni o wynajęciu lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania przez członka spółdzielni, któremu przysługuje do tego mieszkania spółdzielcze lokatorskie prawo, bez wymaganego powiadomienia spółdzielni mogło być ewentualnie jedną z przyczyn wykluczenia go ze spółdzielni. Wykluczenie dokonane przez organ spółdzielni powodowało rozwiązanie stosunku członkostwa (art. 24 § 1 zd. 1 PrSpółdz).

Po wejściu w życie nowelizacji zgoda spółdzielni nie jest wymagana w przypadku wynajmowania lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, jednakże wymagana jest w przypadku, gdy byłoby to

⁶¹¹ Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.

⁶¹² Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998 r. Nr 120, 787) - obecnie nie obowiązuje.

⁶¹³ Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058).

związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Ograniczenie ma za zadanie chronić interes spółdzielni mieszkaniowej i ich członków, związane jest również z obowiązkiem jakie wynika z ustawy z Prawa budowlanego (PrBud). W świetle art. 71 PrBud spółdzielnia obowiązana jest dokonać zgłoszenia w sytuacji zmiany sposobu użytkowania nieruchomości do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, a także do innych czynności określonych w ustawie. W myśl art. 71 ust. 1 PrBud przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy rozumieć w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń, a także podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁶¹⁴.

Przepisy ustawy nie wskazują, w jakiej formie ma być wydana zgoda spółdzielni oraz przez jaki organ. Brak w ustawie wymagania, aby te zagadnienia musiały być uregulowane w statucie spółdzielni, choć oczywiście mogą być zawarte. W związku z tym należy założyć, że zgoda może być wydana również w innej formie niż pisemna i w przypadku, gdy nie określa tego statut, może być wydana zarówno przez zarząd spółdzielni lub upoważnione do tego przez zarząd osoby.

Przepis art. 9 ust. 7 SpMieszkU zobowiązuje członka spółdzielni do pisemnego powiadomienia spółdzielni w sytuacji, gdy wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu ma wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni. Dotyczy to opłat eksploatacyjnych związanych z wynajmowaniem lub oddawaniem w bezpłatne używanie przez członka lokalu, które mogą się różnić w zależności od liczby osób korzystających z lokalu.

Do nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r. na podstawie art. 11 SpMieszkU spółdzielnia mieszkaniowa mogła podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli m.in. członek pomimo pisemnego upomnienia używał nadal lokalu

⁶¹⁴ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

niezgodnie z jego przeznaczeniem, a także bez zgody spółdzielni mogło być jedną z przyczyn wykluczenia go ze spółdzielni, a przez to pozbawienia go prawa lokatorskiego. Wspomniana nowela zmieniła art. 11 ust. 1¹ SpMieszkU i aktualnie możliwość żądania przez spółdzielnię mieszkaniową bezpośredniego wygaszenia prawa lokatorskiego dotyczy jedynie rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu lokatorskiego przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub korzystanie z nieruchomości wspólnych uciążliwym. W związku z tym w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, następująca bez zgody spółdzielni w wyniku oddania przez członka lokalu w najem lub w bezpłatne używanie innej osobie, nie może być przyczyną pozbawienia osoby uprawnionej jej prawa lokatorskiego z uwagi na sposób korzystania z lokalu przez osoby, którym ten lokal udostępniła. Członek spółdzielni nie musi uzyskiwać zgody z wyjątkiem, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.

V. Członkostwo a prawo członka do nabycia własności lokalu

Członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może żądać zawarcia ze spółdzielnią umowy o przeniesienie własności lokalu. Umowa powinna być zawarta na piśmie. Wedle bowiem art. 12 SpMieszkU spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę. Możliwość żądania przez członka spółdzielni i możliwość zawarcia umowy jest uprawnieniem majątkowym członka, nie obowiązkiem. Roszczenie członka spółdzielni ma charakter warunkowy, spółdzielnia ma zobowiązanie przenieść umową własność lokalu na członka po spełnieniu przez niego warunków. W tym, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, wymagana jest spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa. Ponadto konieczna jest spłata zadłużenia wynikającego z pokrywania kosztów związanych z

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienia spółdzielni poprzez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (art. 4 ust. 1 SpMieszkU).

Według wyroku SN z dnia 25 kwietnia 2013 r.⁶¹⁵ art. 12 ust. 1 SpMieszkU⁶¹⁶ określa przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania. Podstawą odmowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie może stanowić istnienie zadłużenia z tytułu innych opłat niż określone w art. 12 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 SpMieszkU. Przepis kładzie więc nacisk nie na konieczność opłacenia wkładu mieszkaniowego, lecz na konieczność zwrócenia spółdzielni wszystkich poniesionych przez nią wydatków na budowę lokalu, a także pokrycia odpowiedniej części ciążących na spółdzielni zobowiązań kredytowych, wynikających z kredytów zaciągniętych na budowę. W związku z tym nie ma natomiast podstaw do odczytywania go jako uzależniającego możliwość przeniesienia własności lokalu od uiszczenia wkładu mieszkaniowego⁶¹⁷.

Członek spółdzielni ma prawo wyboru. Może skorzystać i nabyć własność lokalu mieszkalnego, ale nie jest zobowiązany do tego. Artykuł 12 SpMieszkU nie ma na celu wymuszaniu na członkach spółdzielni przekształcania praw spółdzielczych w odrębną własność. Nawet gdy, nastąpiło już przygotowanie przez spółdzielni nieruchomości do przekształcenia i spłaty przez spółdzielni nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, członek ma prawo odstąpić od realizowania swojego prawa do przekształcenia prawa spółdzielczego w odrębną własność. Potwierdził to Sąd Okręgowy wyroku z dnia 28 sierpnia 2019 r.⁶¹⁸ uznając, że spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu wchodzi w grę tylko wówczas, gdy członek spółdzielni będzie chciał dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa i zaakceptuje warunki finansowe tego przekształcenia. Dodatkowo słusznie stwierdził Sąd, że spółdzielnia nie może wymusić

⁶¹⁵ Wyrok SN z dnia 25 kwietnia 2013 r., V CSK 238/12, Legalis nr 741820.

⁶¹⁶ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 Nr 119 poz. 1116).

⁶¹⁷ Por. Wyrok SN z dnia 18 stycznia 2017 r., V CSK 202/16, Legalis nr 1637542.

⁶¹⁸ Por. Wyrok SA w Łodzi z dnia 19 listopada 2018 r., I ACa 1653/17, Legalis nr 1880465.

na jej członku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności, a co za tym idzie zwrotu nominalnej kwoty umorzenia kredytu.

Umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na podstawie art. 12 SpMieszkU i przewidzianych w nim warunków wskazanych w art. 12 ust. 1 stanowi pewnego rodzaju ofertę, która jest skierowana do członków którzy mogą bowiem zachować dalej swoje dotychczasowe uprawnienia przez nieograniczony w ustawie czas. Z uwagi na istotne różnice między własnościowym prawem do lokalu i lokatorskim prawem do lokalu regulacja ta ma w obu tych przypadkach niejednakowe założenia, a konsekwencji podlega odmiennej ocenie z konstytucyjnego punktu widzenia⁶¹⁹. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu w przez przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu należy traktować jako wykreowanie nowego prawa, a więc należy zaliczyć do nabycia konstytutywnego⁶²⁰.

Od nowelizacji ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną oraz po spełnieniu warunków, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni (art. 12 ust. 1² SpMieszkU).

Nowelizacja z ustawy z dnia 22 czerwca 2017 r. w art. 12³ wprowadziła ponownie zakaz wyodrębniania na własność i zbywania lokali mieszkalnych i części przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, wybudowanych przy wykorzystaniu tzw. finansowania zwrotnego ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego. Norma ta już wcześniej obowiązywała w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 12¹ ust. 2). Wiernym powtórzeniem art. 12³ SpMieszkU jest zakaz wprowadzony w art. 15e ust. 2. PrBud. Jednakże, należy zauważyć, że ustawodawca nowelizacją z dnia 2 czerwca 2021 r.⁶²¹ uchylił ten przepis, w związku ze zmianą niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

⁶¹⁹ Wyrok TK z dnia 29 maja 2001 r., 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.

⁶²⁰ Wyrok SA w Gdańsku z dnia 7 lutego 2019 r., V ACa 680/18, LEX nr 2679572; M. Pyziak-Szafnicka, [w:] Prawo cywilne – część ogólna, t. 1, System PrCyw, 2018, s. 860.

⁶²¹ Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. 2022 poz. 1561).

VI. Członkostwo a roszczenie osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu

Prawo z zakresu spółdzielni mieszkaniowych przewiduje, że w przypadku śmierci ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a tym samym ustania członkostwa tej osoby, osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

Sama treść art. 15 ust. 7 SpMieszkU mimo wielu nowelizacji nie zmieniła się od wprowadzenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale zmieniło się otoczenie prawne przepisu. Zmiany dotyczące członkostwa w spółdzielni, wprowadzone nowelą 20 lipca z 2017 r. nadały regulacji pośrednio nową normatywną treść przepisu⁶²², która wymaga omówienia. Ponadto zgodnie z wyrokiem TK z 16 czerwca 2020 r. art. 4 ZmSpMieszkU17 został uznany za niezgodny z art. 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 2 Konstytucji RP i utracił moc w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie wyroku TK. W myśl art. 4 ZmSpMieszkU17 członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie zmian wprowadzonych przez nowelę ZmSpMieszkU17 niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z dniem wejścia w życie noweli członkostwo w spółdzielni. Brak działania ustawodawcy w tym temacie, powodując dość nietypową sytuację. Wpływa to negatywnie na położenie osób, które na mocy niekonstytucyjnego art. 4 ZmSpMieszkU17 utraciły członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Ich status prawny na tę chwilę pozostaje bowiem nieuregulowany. Członkostwo jest bowiem aktualnie związane z prawami do lokalu lub roszczeniem o ustanowienie takiego prawa do lokalu, a więc co do zasady nie można go ustanowić przed zawarciem umowy o budowę.

W związku z powyższym w ramach komentowanego artykułu, jak zauważa K. Królikowska od czasu wejścia w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r., a więc od 9 września 2017 r. roszczenie o zawarcie umowy o budowę nie stanowi obecnie uzasadnionego tytułu prawnego dla utrzymania członkostwa w spółdzielni

⁶²² K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 15, pkt 34.

mieszkaniowej⁶²³. Reasumując osoby posiadające takie roszczenie, nie mogą zostać członkami spółdzielni. Według Autora niniejszej dysertacji należy wyrazić negatywną opinię nad takim rozwiązaniem. Ponadto wskazać, że treść art. 15 ust. 7 SpMieszkU nie została zmieniona przez niedopatrzenie ustawodawcy, gdyż zgodnie z tym ustępem w wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy. Wyrażenie „przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni” świadczy o wymogu złożenia deklaracji członkowskiej, która w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest już wymagana, członkostwo nabywa się *ex lege* wraz z nabyciem roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 3² pkt 1 SpMieszkU) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 3² pkt 3 SpMieszkU).

VII. Członkostwo a zbycie zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej

Przepis art. 16 SpMieszkU stanowi, że zbycie zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, w której ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest możliwe tylko w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego⁶²⁴. Przytoczony przepis ma charakter *lex specialis* w stosunku do prawa upadłościowego, jak i przepisów KPC⁶²⁵. Zmiany wprowadzone nowelą z 20 lipca 2017 r. i wprowadzenie związania członkostwa z prawami do lokali spowodowało, że w sytuacji, gdy inna spółdzielnia mieszkaniowa nabywa prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku, to osobie, której przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się automatycznie (*ex lege*) członkami tej spółdzielni. Ponadto spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o

⁶²³ Ibidem.

⁶²⁴ Wyrok SA w Gdańsku z dnia 19 listopada 2015 r. V ACa 490/15, LEX nr 2041881.

⁶²⁵ S. Gurgul, Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego, art. 17¹⁸ SpMieszkU, Nb 11.

ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. W tym samym momencie również ustają stosunki członkostwa w spółdzielni razem ze zbyciem prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku (art. 16 ust. 2 SpMieszkU). W literaturze przedmiotu⁶²⁶ wskazuje się, że momentem nabycia członkostwa jest chwila nabycia prawa do gruntu przez nabywcę będącego spółdzielnią.

De lege lata z mocy samego prawa nabywane jest również członkostwo posiadaczy ekspektatywy prawa lokatorskiego, a więc wraz z członkostwem *ex lege* przechodzi stosunek prawny wkładu mieszkaniowego (wniesionego i należnego), z którego wynikają określone prawa oraz obowiązki związane z wniesieniem wkładu. *Ex lege* następuję nie tylko przejście prawa lokatorskiego i członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ale także stosunek prawny wkładu mieszkaniowego⁶²⁷. Jednakże to statut i uchwały wstępującej spółdzielni mieszkaniowej określają treść tego stosunku⁶²⁸.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może jedynie istnieć na nieruchomości spółdzielczej. Obrót budynkami spółdzielczymi bez uszczuplenia praw osób uprawnionych do lokali lokatorskich może nastąpić tylko pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi⁶²⁹. W związku z tym w przypadku likwidacji, postępowania upadłościowego albo egzekucyjnego dotyczącego nieruchomości spółdzielni, jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku nie jest spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu. Takie prawo najmu podlega regulacjom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz przepisom zmieniającym Kodeks cywilny (art. 16 ust. 1 SpMieszkU).

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się z mocy prawa w prawo najmu. Należy zwrócić uwagę, że w piśmiennictwie postulowano, aby przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego było przekształcone w prawo silniejsze niż najem, np. w służebność osobistą⁶³⁰. Słusznie

⁶²⁶ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 16, pkt 1 i nast; P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 188-190; S. Gurgul, Zakończenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej, MoP 2006, z. 19, s. 1021.

⁶²⁷ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 16, pkt 1.

⁶²⁸ P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 189.

⁶²⁹ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 16, pkt 1 i nast.

⁶³⁰ A. Jedliński, lokatorskie prawo do lokalu..., s. 134; P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 476; Idem, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s.188-190.

wskazuje K. Pietrzykowski, że rozwiązanie to jest zdecydowanie niekorzystne dla członków spółdzielni mieszkaniowej, jest natomiast korzystne dla wierzycieli⁶³¹.

Należy zgodzić się z postulatem literatury, że przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo najmu jest bardzo niekorzystne dla członków spółdzielni. W wyniku tego przekształcenia członkowie tracą część swoich praw względem wierzycieli, co jest społecznie niesprawiedliwe i wymaga szybkich zmian w przepisach. Istotą spółdzielczego lokatorskiego prawa jest bowiem to, że powinno ono przysługiwać osobom obiektywnie potrzebującym.

Przed obowiązywaniem zasady związania członkostwa z prawem do spółdzielczego lokatorskiego prawa lub ekspektatywy prawa lokatorskiego w wypadku zbycia zabudowanej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej i nabycia jej przez inną spółdzielnię mieszkaniową, członkowie którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i których członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego oraz osoby bliskie członka⁶³². Członkom tym przysługiwało roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni mieszkaniowej, ale pod warunkiem dochowania czynności zachowawczych przewidzianych w art. 13 ust. 2 SpMieszkU03. W przypadku niedochowania tych czynności spółdzielnia mogła podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu. Jak zaznacza E. Bończak-Kucharczyk⁶³³ upoważnia to do wniosku, że zarówno przy likwidacji oraz w razie upadłości spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo zakupionych przez inną spółdzielnię, nie wygasają do czasu przyjęcia osób, którym prawa te przysługiwały w spółdzielni likwidowanej lub upadłej bądź ich bliskich, w poczet członków nowej spółdzielni lub do czasu podjęcia przez tą spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Aby członkowi przysługiwało roszczenie o przyjęcie członka w poczet członków nowej spółdzielni, musiał spełnić dwa warunki. Po pierwsze do chwili wykreślenia spółdzielni likwidowanej lub upadłej spółdzielni z rejestru musiał posiadać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a po drugie do tej samej chwili musiał być członkiem spółdzielni. Członkowie musieli złożyć deklarację członkowską oraz zostać przyjęci do tej spółdzielni, która nabyła prawa do nieruchomości. Do czasu, kiedy to nie nastąpiło jak dostrzegł J. Pisuliński występowało

⁶³¹ Por. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...*, 2018, art. 16, Nb 2.

⁶³² Osoby wskazane w art. 15 ust. 1 lub 2 SpMieszkU03.

⁶³³ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*, 2013, art. 16, art. 54(1).

pewnego rodzaju rozerwanie związku między członkostwem w spółdzielni będącej właścicielem budynku i prawem lokatorskim, które jest ściśle związane z członkostwem w spółdzielni⁶³⁴.

Natomiast jeszcze wcześniejszym stanie prawnym, który miał miejsce w innym systemie gospodarczym, na mocy art. 222 PrSpółdz82 z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu przechodziło w stosunek najmu, chyba że nabywcą budynku była inna spółdzielnia mieszkaniowa. W opinii I. Ignatowicza, przepis ten był lakonicznie sformułowany, jednakże można było wyciągnąć wniosek, że członkowie zlikwidowanej spółdzielni w przypadku, gdy nabywcą jest inna spółdzielnia, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu stawali się *ex lege* członkami spółdzielni mieszkaniowej z chwilą przeniesienia własności budynku, która nabyła budynek⁶³⁵.

VIII. Członkostwo a wygaśnięcie spółdzielczych stosunków lokatorskich: dopełnienie zagadnień

Należy jednak podkreślić, że zależność członkostwa od spółdzielczego lokatorskiego prawa powoduje, że wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu powoduje co do zasady ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zasadniczo przyjmuje się, że jedynie zdarzenia określone w ustawie mogą stanowić podstawę wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego⁶³⁶. Jednakże w literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że istnieje możliwość rezygnacji z prawa lokatorskiego, mimo że przepisy wprost tego nie przewidują. Zrzeczenie się prawa lokatorskiego jest możliwe na podstawie wniosku, jednostronnej czynności prawnej skierowanej do spółdzielni, zgodnie z zasadą „*a maiori ad minus*” wynikającą z art. 246 § 1 KC⁶³⁷. Przepisy dotyczące

⁶³⁴ J. Pisuliński, Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. 2, MoP 2003, nr 4, s. 153.

⁶³⁵ J. Ignatowicz, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 443.

⁶³⁶ K. Pietrzykowski, Prawo rzeczowe..., s. 358; J. Ignatowicz [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 418.

⁶³⁷ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art.7, Nb 4; P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 515. Idem, Status prawny członka... s. 433; K. Niekrasz-Gierejko, Przeniesienie wierzytelności do wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej a roszczenie o wypłatę wkładu, [w:] Nieruchomości 2021, nr 4, s. 11; szerzej: D. Bierecki, Przyczynek do problematyki zasady numerus clausus

skutków wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa odnoszą się do sytuacji takich jak śmierć członka czy orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu tego prawa (por. art. 15 ust. 2 w związku z art. 11 ust. 1, 1¹ SpMieszkU). Jednakże jak zaznacza P. Zakrzewski wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa może również nastąpić na skutek określonych przepisów szczególnych (np. na podstawie art. 13 ust. 1 OchrLokU)⁶³⁸.

Z powodu osobistego charakteru spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę, śmierć członka będącego jego stroną, skutkuje wygaśnięciem tego stosunku, chyba że istnieją osoby bliskie, które miały zamieszkiwać razem z członkiem w tym lokalu⁶³⁹. Ustanie członkostwa spowodowane śmiercią członka powoduje wygaśnięcie tego prawa z chwilą jego śmierci⁶⁴⁰.

Członkostwo ustaje z chwilą, gdy sąd wyda prawomocne orzeczenie na żądanie spółdzielni o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Po noweli z 20 lipca 2017 roku, ochrona członka została wzmocniona w porównaniu do poprzednich przepisów. Ustawodawca zawęził przesłanki wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do przypadków określonych w art. 11 ust. 1¹ SpMieszkU, gdy zaległości za opłaty wynikające z art. 4 SpMieszkU a okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uprzejmego naruszenia obowiązującego porządku domowego przez osobę korzystającą z lokalu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, które utrudnia korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Nadto w sytuacji, gdy opłaty wynikające z art. 4 SpMieszkU zostaną uregulowane (najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji), sąd nie może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, art. 11 ust. 1¹ zd. 2 SpMieszkU⁶⁴¹.

jednostronnych czynności prawnych w prawie zobowiązań (artykuł dyskusyjny), [w:], Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019.

⁶³⁸ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 511.

⁶³⁹ Por. podrozdział II Powstanie członkostwa z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

⁶⁴⁰ P. Zakrzewski, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 513.

⁶⁴¹

Rozdział VI Członkostwo a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

I. Wprowadzenie

Ze względu na to, że obecnie nie istnieje możliwość ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, a tylko prawo to można nabyć wyłącznie w sposób translatywny. Niniejszy rozdział został poświęcony rozważaniom na temat zasady związania członkostwa ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Zasadzie, która jest odwróceniem obowiązującej przez dziesięciolecia zaczynając od 1961 r. w ustawie o spółdzielniach i ich związkach, następnie w prawie spółdzielczym z 1982 r. oraz przez pewien okres obowiązywania ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r., zasadzie związania prawa własnościowego do lokalu z członkostwem w spółdzielni.

W pierwszej części rozdziału wyjaśniono, kiedy nastąpiło nabycie *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez posiadaczy prawa własnościowego, którzy w dniu 9 września 2017 r.⁶⁴² nie byli członkami spółdzielni. Szerszego zaprezentowania wymagała także kwestia powstania członkostwa po dniu 9 września 2017 r. z chwilą nabycia wspomnianego prawa. W dalszej części analizy poruszone zostało roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową. Na zakończenie rozdziału zostało omówione członkostwo osoby posiadającej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.

II. Nabycie członkostwa przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Osoby, które posiadały w dniu 9 września 2017 r. spółdzielcze własnościowe

⁶⁴² Dzień wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r.

prawo do lokalu, a nie były członkami spółdzielni, nabyły *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Poprzez osoby należy rozumieć osobę fizyczną, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Ponadto odmiennie niż jak to przedstawia się w przypadku spółdzielcze lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może posiadać również osoba prawna. Oznacza to, że we wskazanym dniu osoba prawna posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, również nabyły *ex lege* członkostwo w spółdzielni. Co do zasady, osoby takie nie musiały się ubiegać o członkostwo, zostały w tym dniu automatycznie przyjęte w poczet członków spółdzielni. Postanowienia statutu spółdzielni również przestały mieć wpływ na członkostwo.

Wyjątkiem od wskazanej zasady była sytuacja, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należało do kilku osób, w myśl art. 3 ust. 5 SpMieszkU spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Tym samym, osoba taka musiała w tym dniu być wyłącznym uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z wyjątkiem zastrzeżenia dotyczącym małżonków. Wobec tego, została utrzymana zasada, że członkostwo związane z prawem do jednego lokalu może przysługiwać tylko jednej osobie, chyba że prawo to przysługuje małżonkom wspólnie.

Mimo tego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zmieniło swój charakter i z zasady jednopodmiotowości prawa stało się wielopodmiotowe, to dalszym ciągu członkostwo jest niepodzielne, a zatem istnieje możliwość przyjęcia tylko jednego spośród współuprawnionych na członka spółdzielni, co nie pozbawia pozostałych współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁶⁴³.

W przypadku, gdy w dniu 9 września 2017 r. prawo należało do kilku osób, o wybraniu członka spośród nich decydowali oni sami. Każdy, kto był współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię, mógł zostać członkiem spółdzielni, ale jak wskazuje K. Królikowska, też żaden ze współuprawnionych nie musiał zostać członkiem spółdzielni, gdyż przepisy tego nie wymagają⁶⁴⁴. P. Zakrzewski słusznie dodaje, że co prawda z przepisów nie wynika czy osoby te mają obowiązek zgłoszenia się i w jakim terminie powinny go

⁶⁴³ K. Korzan, Postępowanie w sprawie przyjęcia do spółdzielni i przydzielenia lokalu spółdzielczego, Rej. 2003, nr 11 s. 9.

⁶⁴⁴ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 17(1), pkt 4.

wykonać. Jednakże ze względu na brak regulacji ustawowej dotyczącej w ciągu jakiego terminu osoby te powinny wystąpić do spółdzielni z deklaracją o przyjęcie powinno się stosować art. 15 ust. 5 zd.1 SpMieszkU⁶⁴⁵.

Członkowie spółdzielni którym kiedyś przysługiwało własnościowe prawo, a którzy tego prawa już nie posiadali w dniu 9 września 2017 r., ani nie przysługiwało im inne prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa do lokalu, utracili z tym dniem członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej z na mocy nowelizacji art. 4 ZmSpMieszkU17. Jednakże jak już wcześniej było omówione, art. 4 ZmSpMieszkU17 został uznany przez TK za niezgodny z art. 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 2 Konstytucji RP i utraci moc obowiązującą w dniu 19 czerwca 2021 r.⁶⁴⁶. Niestety, na datę pisanie dysertacji dalsze kroki ustawodawcy w tym kierunku nie zostały podjęte.

III. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Mimo, że od dnia 31 lipca 2007 r. nie można ustanawiać (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 wieczystego⁶⁴⁷, o tyle bowiem, spółdzielcze prawo do lokalu jest ciągle w obrocie gospodarczym i jest zbywalne. Brak możliwości ustanawiania nowych praw własnościowych nie powoduje jego degradacji. Zbywalność komentowanego prawa oznacza, że może być przeniesione przez uprawnionego na inną osobę w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny albo innej umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa (art. 155 § 1 KC). Jak trafnie zauważa K. Pietrzykowski przepisy KC o przeniesieniu własności (art. 155 i nast.) stosuje się do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jedynie w drodze analogii, gdyż brak jest w ustawie przepisu dającego podstawę do odpowiedniego ich stosowania⁶⁴⁸.

⁶⁴⁵ P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe ...*, s. 188.

⁶⁴⁶ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27., art. 4 ZmSpMieszkU17 utracił moc utraci moc w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie wyroku.

⁶⁴⁷ Art. 7 SpMieszkU07.

⁶⁴⁸ K. Pietrzykowski, [w:] *Prawo spółdzielcze, SPP...*, s. 561.

Nie budzi wątpliwości, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, potwierdza to art. 17² ust. 1 SpMieszkU, we wcześniejszym stanie prawnym był to art. 223 § 1 PrSpółdz. Zbycie obejmuje również wkład budowlany lub jego wniesioną część. Do czasu, gdy prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne (art. 17³ ust. 1 SpMieszkU). Jak zwraca uwagę literatura przedmiotu prawo to nie jest prawem własności, różni się też od innych znanych prawu cywilnemu ograniczonych praw rzeczowych polegających na korzystaniu z nieruchomości. Jak wskazuje K. Królikowska charakterystyczna cecha tego prawa polega na związaniu uprawnienia do używania lokalu z członkostwem w spółdzielni, a także na korporacyjnym obowiązku wniesienia wkładu budowlanego i odpowiedzialnością wobec spółdzielni z tytułu ponoszonych przez spółdzielnię kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości (opłat eksploatacyjnych)⁶⁴⁹.

Co do zasady umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wywiera podwójny skutek zobowiązujący i rozporządzający oraz ma charakter konsensualny. Jednakże w myśl wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1997 r.⁶⁵⁰ dopuszczalne jest także zawarcie umowy sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu z zastrzeżeniem, że umowa ta będzie jedynie zobowiązywać sprzedawcę do przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na kupującego.

Umowa zbycia prawa własnościowego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez zachowania formy aktu notarialnego, jest nieważne. Zachowania formy aktu notarialnego wymagają również umowy o dział spadku i podział majątku wspólnego małżonków. Przepis 17² ust. 4 SpMieszkU wymaga formy aktu notarialnego dla każdej postaci przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Każde inne ograniczenie zbywalności własnościowego prawa do lokalu niewynikające z ustawy są niedopuszczalne, dlatego też postanowienia statutu ograniczające możliwość zbywania spółdzielczego prawa własnościowego są sprzeczne z prawem (art. 58 § 1 KC w związku z art. 17² ust. 1 SpMieszkU, który stanowi, że omawiane prawo jest zbywalne). Już nawet na podstawie SpółdzZwU Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 1964 r.⁶⁵¹ stwierdził, że w

⁶⁴⁹ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 17(1), pkt 1.

⁶⁵⁰ Wyrok SN z dnia 5 czerwca 1997 r., I CKN 162/97, Legalis nr 31291.

⁶⁵¹ Wyrok SN z dnia 25 stycznia 1964 r., II CR 144/63, OSNC 1964, nr 12, poz. 266.

szczególności nieważny byłby zakaz zbywania prawa do lokalu do czasu spłaty udzielonego członkowi kredytu. Niedopuszczalne jest zatem umieszczanie dodatkowych ograniczeń w statucie spółdzielni, sprzecznych z ustawą.

Księga wieczysta może być odrębnie prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta, dokumentem stwierdzającym istnienie tego prawa, jest zaświadczenie wystawione przez spółdzielnię.

Na mocy art. 17² ust. 6 zd. 1 SpMieszkU przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Od wejścia w życie ZmSpMieszkU z dnia 19 grudnia 2002 r.⁶⁵² przepisy SpMieszkU wprowadziły zasadę wielopodmiotowości istniejących praw własnościowych. W myśl art. 17² ust. 6 zd. 2 i 3 SpMieszkU w razie zbycia udziału w prawie własnościowym, pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Innymi słowy, udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu może być sprzedany tylko gdy uprawniony lub uprawnieni nie skorzystają z prawa pierwokupu. Instytucja pierwokupu, zgodnie z art. 596-602 KC, odnosi się wyłącznie do umowy sprzedaży, nie można go odnosić tym samym do rozporządzenia prawem dokonanego na skutek umowy darowizny czy zamiany⁶⁵³. Potwierdził to również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2010 r.⁶⁵⁴ twierdząc, że do umowy zamiany nie mógłby być stosowany nawet przez analogię art. 600 § 1 KC, ze względu na brak przedmiotu świadczenia wzajemnego po stronie uprawnionego do pierwokupu. Zamiana dotyczy prawa do rzeczy oznaczonej co do tożsamości i przedmiotem świadczenia wzajemnego dysponuje wyłącznie osoba trzecia. Natomiast prawo pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 600 § 1 zd. 1 KC). Również instytucja pierwokupu nie dotyczy umowy darowizny udziału w spółdzielczym prawie własnościowym do lokalu.

Instytucja pierwokupu jest jedynym ograniczeniem zbywalności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia

⁶⁵² Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058).

⁶⁵³ M. Panek, Ograniczenia w zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, *Nieruchomości* 2018, nr 4, s. 12 i nast.

⁶⁵⁴ Uchwała SN z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10, OSNC 2010, nr 9, poz. 119.

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna. Wspomniane przepisy art. 17² ust. 6 zd. 2 i 3 SpMieszkU nie mają zastosowania, gdy nabywcą ułamkowej części w spółdzielczym prawie do lokalu jest jedną z osób uprawnionych. Zgodzić należy się z opinią, że przy odmiennej wykładni doszlibyśmy do absurdu, gdyż nabywca znalazłby się w gorszej sytuacji niż pozostali współuprawnieni, gdy korzystałby z prawa pierwokupu albo przysługiwało prawo pierwokupu⁶⁵⁵. W literaturze przedmiotu można spotkać się ze słusznym postulatem *de lege ferenda*, aby w art. 17² ust. 6 SpMieszkU wprowadzić analogiczne rozwiązanie, jakie ma miejsce w art. 166 § 1 KC, tj. wyrażne wyłączenie prawa pierwokupu w przypadku, gdy sprzedaż udziału następuje pomiędzy współuprawnionymi do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁶⁵⁶.

W myśl art. 602 § 1 KC prawo pierwokupu jest niezbywalne oraz niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na częściowe wykonanie tego prawa. Przepisy SpMieszkU nie wprowadzają wyjątku w tym zakresie. Nie budzi wątpliwości, że jeżeli współuprawnionych jest kilku, mogą oni wykonać prawo pierwokupu tylko łącznie do całości, a nie tylko częściowo. Identycznie będzie miała się zatem sytuacja, gdy niektórzy ze współuprawnionych nie będą chcieli skorzystać ze swojego prawa pierwokupu. Reszta współuprawnionych może wtedy wykonać prawo pierwokupu tylko w całości, czyli do całego sprzedawanego udziału prawie własnościowym.

W piśmiennictwie zwraca się uwagę, że wadą regulacji zawartej w art. 17² ust. 6 SpMieszkU jest to, że w swojej treści nie wskazuje terminu, w którym prawo pierwokupu mogłoby być wykonane. Podczas zawierania umowy zobowiązującej sprzedaży osoba trzecia nie ma pewności, że nabędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, gdyż uprawniony może złożyć oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Prawo pierwokupu, w myśl art. 598 KC, co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca. Jednak, jak zauważa K. Pietrzykowski, tego przepisu nie powinno się stosować wprost do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Powinno się przyjąć (*argumentum a simili*), że każdy współuprawnionych ma prawo wykonać pierwokup w terminie miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży⁶⁵⁷.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega egzekucji przy zastosowaniu przepisów KPC dotyczących sądowej egzekucji komorniczej z

⁶⁵⁵ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 566.

⁶⁵⁶ W. Gonet, Prawo pierwokupu nieruchomości, Warszawa 2017, s. 89.

⁶⁵⁷ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 566.

nieruchomości. Artykuł 17¹³ SpMieszkU odsyła bezpośrednio bowiem do przepisów o egzekucji z nieruchomości, czyli art. 921–1013 KPC. Oznacza to, że do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie mają zastosowania przepisy uregulowane w art. 895–912 KPC, a więc zasad dotyczących egzekucji z „innych praw majątkowych”. W konsekwencji art. 17¹³ SpMieszkU jest przepisem *lex specialis* w stosunku do ogólnych reguł części egzekucyjnej KPC. Już pod rządami poprzednich przepisów z zakresu spółdzielni mieszkaniowych literatura przedmiotu wskazywała, że błędna i niedopuszczalna jest praktyka komorników, którzy wszczynają egzekucję z wkładu budowlanego wówczas, gdy powstało już spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁶⁵⁸.

IV. Powstanie członkowska z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Nowela z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU wprowadziła, że nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanci, stają się *ex lege* członkami spółdzielni mieszkaniowej, zastrzeżeniem art. 3 SpMieszkU. W myśl art. 3 ust. 3² pkt 3 SpMieszkU członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Punktem wyjścia powinno być to, że komentowany przepis ma regulować nabycie członkostwa w spółdzielni na skutek zdarzeń powstałych dopiero po dniu 9 września 2017 r. Zasadniczo przyjmuje się, że jeśli nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpi po dacie wejścia w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r., wówczas nabywca staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia tego prawa. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 30 października 2019 r., art. 3 ust. 3² SpMieszkU ma zastosowanie w przypadku, gdy danej osobie przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu w dniu 9 września 2017 r. wówczas osoba ta z mocy prawa na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 stała się członkiem spółdzielni mieszkaniowej właśnie w tym dniu⁶⁵⁹.

⁶⁵⁸ L. Myczkowski, Egzekucja ze spółdzielczego prawa do lokalu, *Palestra* 1974, nr 18/10, s. 48.

⁶⁵⁹ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 30 października 2019 r., I ACa 300/19, 1. LEX nr 2937440.

Nieobowiązujące już przepisy art. 17¹ ust. 1–5 SpMieszkU regulowały zasady powstawania nowych praw własnościowych. Od wejścia w życie nowelizacji ZmSpMieszkU07 nie istnieje możliwość ustanowienia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu⁶⁶⁰. Od tego momentu przepisy SpMieszkU mają zastosowanie tylko do statusu osób uprawnionych i sposobu obrotu istniejącymi prawami własnościowymi. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanawiane było w drodze przydziału lokali na warunkach prawa własnościowego w latach 1961–2001, a następnie w jako spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu latach 2002–2007.

Według normy wynikającej z art. 3 ust. 3² pkt 3 SpMieszkU członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje po wejściu w życie nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. *ex lege* z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z wyjątkiem sytuacji uregulowanej w art. 3 ust. 5 SpMieszkU. Odnosząc komentowany przepis do art. 17¹ ust. 6 SpMieszkU nie budzi wątpliwości, aby traktować nie tylko nabywcę, ale i licytanta, spadkobiercę oraz zapisobiercę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako członków spółdzielni. Nabywca zobowiązany jest do zawiadomienia niezwłocznie spółdzielni o nabyciu prawa.

Wyjątkiem od zasady nabycia członkostwa *ex lege* będzie sytuacja, w której prawo własnościowe należy do kilku osób, a zgodnie z art. 3 ust. 5 SpMieszkU członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Innymi słowy, członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie będący współwłaścicielami lokalu albo tylko jedno z nich. Ponadto w myśl noweli z 20 lipca 2017 r. w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Sąd rozstrzyga, który z uprawnionych zostanie członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Przywołany art. 3 ust. 5 SpMieszkU ma zastosowanie nie tylko do umownego nabycia prawa do lokalu, ale także w każdym przypadku zmian podmiotowych, skutkujących powstaniem przewidzianego w tym przepisie stanu przynależności danego

⁶⁶⁰ Wynika z art. 7 ust. 1 ZmSpMieszkU z 2007 r. i art. 3, 5 i 6 ZmSpMieszkU z 2009 r.

prawa do współuprawnionych. Artykuł 3 ust. 5 SpMieszkU będzie zatem wyłączał także takie dyspozycje, które dotyczą jednej osoby, ale skutkują nabyciem udziału w prawie do lokalu⁶⁶¹. Każda z kilku osób uprawnionych z tytułu prawa własnościowego do lokalu w budynku zarządzanym przez spółdzielnię może zostać członkiem spółdzielni, ale też żaden ze współuprawnionych nie musi zostać członkiem spółdzielni⁶⁶².

V. Członkostwo a roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową

Specyfika praw spółdzielczych w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu polega na tym, że mogło ono powstać⁶⁶³ oraz może trwać jedynie na nieruchomości należącej do spółdzielni mieszkaniowej, która jest szczególną osobą prawną. Wobec tego co do zasady, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło zostać ustanowione i może istnieć tylko w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej, a więc wzniesionym na gruncie będącym własnością spółdzielni albo oddanym jej w użytkowanie wieczyste⁶⁶⁴. Nowelą z dnia 20 lipca 2017 r. została wprowadzona zasada związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej m.in. ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Jednakże pozostawienie przez ustawodawcę art. 17¹⁸ ust. 2 i 3 SpMieszkU stoi w sprzeczności z wprowadzoną zasadą. W myśl wskazanego przepisu w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przez byłego członka należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego oraz któremu w tym czasie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17¹⁸ SpMieszkU). Oznacza, to że z dniem nabycia nieruchomości przez inną spółdzielnię, członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie staje się automatycznie członkiem nowej

⁶⁶¹ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3, pkt 25.

⁶⁶² Ibidem, art. 17(1), pkt 4.

⁶⁶³ Aktualnie nie ma możliwości, tworzenia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

⁶⁶⁴ A. Jedliński, Własnościowe prawo do..., s. 47.

spółdzielni, a przysługuje mu tylko roszczenie o przyjęcie do spółdzielni. W ocenie Autora niniejszej pracy, wydaje się to być sprzeczne z rzeczoną zasadą, a tym samym z art. 3 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU, zgodnie z którym członkiem spółdzielni jest osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Natomiast w tym przypadku z niewiadomych względów taki skutek nie następuje.

Pomimo że we wcześniejszym stanie prawnym, w uchylonym art. 231 PrSpółdz, co do zasady członkowie, którym przysługiwało własnościowe prawo do lokali w budynkach sprzedanych w związku z likwidacją spółdzielni, stawali się *ex lege* członkami nowej spółdzielni mieszkaniowej⁶⁶⁵. Dlatego aktualny stan członkostwa w spółdzielni w przypadku nabycia przez inną spółdzielnię jest niezrozumiały. Zostało to dostrzeżone w literaturze⁶⁶⁶. Osoba taka musi złożyć deklarację członkowską i zostać przyjęta do tej spółdzielni. Spółdzielnia, która nabyła nieruchomości innej spółdzielni w toku upadłości i likwidacji, może odmówić przyjęcia uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.⁶⁶⁷ Nie jest jasne, czy według prawa, art. 3 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU skutek nabycia przez wszystkie osoby posiadające w dniu 9 września 2017 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinien być jednoznaczny. Natomiast z drugiej strony, pozostawienie art. 17¹⁸ ust. 2 i 3 SpMieszkU temu stanowisku przeczy. Należy na podstawie tego przepisu przyjąć, że taki skutek nie następuje. Nowy art. 3 ust. 3² SpMieszkU, według którego członkostwo w spółdzielni powstaje m.in. z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, również nie może zostać zastosowany. W przypadku przymusowego zbycia nieruchomości należącej do spółdzielni w toku likwidacji, upadłości lub egzekucji nie dochodzi do bezpośredniego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby, ale do zbycia prawa własności budynku, obciążonego prawem własnościowym⁶⁶⁸.

Gdy nabywcą w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Zatem w takiej sytuacji nie powstaje problem nabycia członkostwa w

⁶⁶⁵ Wyrok SN z dnia 7 grudnia 1999 r., I CKN 290/98, LEX nr 39173.

⁶⁶⁶ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 17¹⁸, Nb 12 i nast; E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 17(18); P. Zakrzewski Status prawny członka..., s. 476-477; J. Pisuliński, Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. 2..., s. 156; K. Pietrzykowski, Spółdzielnie..., 2018, art. 17¹⁸, Nb 3.

⁶⁶⁷ Wyrok SN z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, Legalis nr 1182700.

⁶⁶⁸ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 17¹⁸ pkt 12.

spółdzielni mieszkaniowej, gdyż następuje przekształcenie prawa własnościowego w prawo odrębnej własności.

W ramach omawianego tematu, muszę również odnieść się do problemu członkostwa w przypadku zbycia w toku postępowania upadłościowego, likwidacyjnego i egzekucyjnego nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową. W piśmiennictwie wyróżnia się dwie możliwe sytuacje⁶⁶⁹. Pierwsza ma miejsce, w sytuacji likwidacji i upadłości spółdzielni, następuję ustanie członkostwa w spółdzielni z chwilą jej wykreślenia z rejestru i utraty osobowości prawnej. Druga sytuacja powstaje w toku postępowania egzekucyjnego budynku lub udziału w nim osobie trzeciej innej niż spółdzielnia mieszkaniowa osoba, która stała się właścicielem lokalu, zachowuje członkostwo w starej spółdzielni, ale musi (powinna) je wypowiedzieć.

Według opinii Autora niniejszej pracy warto przychylić się do opinii K. Królikowskiej, która podkreśla, że w takich sytuacjach członkostwo nie wygasa automatycznie na podstawie art. 3 SpMieszkU⁶⁷⁰.

Należy również zaznaczyć, że przepis art. 17¹⁸ SpMieszkU nie ma zastosowania, jeśli uprawnione osoby zgłosiły do likwidatora lub syndyka żądanie przeniesienia na nie własności lokali (art. 54¹ SpMieszkU).

VI. Członkostwo osoby posiadającej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego

Od czasu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r., czyli od 31 lipca 2007 r., zgodnie z zakazem wprowadzonym w art. 7 nie ma możliwości ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Przytoczona nowelizacja wprowadziła również przepis, że do miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu lub garażu wolnostojącym zastosowanie mają odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali, z wyjątkiem

⁶⁶⁹ Por. P. Zakrzewski, Status prawny członka..., s. 476-477; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022 art. 17¹⁸, Nb 24. J. Pisuliński, Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. 2..., s. 156.

⁶⁷⁰ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 17¹⁸ pkt 12.

przepisów art. 17¹⁴ SpMieszkU. Istniejące w dniu wejścia w życie wspomnianej noweli, spółdzielcze własnościowe prawa do miejsc postojowych, pozostają w mocy na podstawie art. XXXVII Przepisów wprowadzających kodeks cywilny⁶⁷¹.

W literaturze przedmiotu wyrażane są poglądy, że natura prawa do miejsca postojowego jest sporna⁶⁷². Jednakże z przyjętym przez SN, poglądem prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym. Ustawodawca przewidział możliwość ustanawiania spółdzielczego prawa typu własnościowego, także do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym⁶⁷³. *De lege lata* osoby posiadające prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na mocy art. 3 ust. 1 i ust. 3³ SpMieszkU są członkami spółdzielni mieszkaniowej. Bowiem w myśl art. 3 ust 3³ SpMieszkU przepisy dotyczące nabycia *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego. Jak wskazuje K. Królikowska, odesłanie to jest niepełne, gdyż odsyła do przepisów o nabywaniu członkostwa w spółdzielni, natomiast milczy na temat możliwości utraty członkostwa, które zostały uregulowane w art. 3 ust. 6 pkt 2 SpMieszkU⁶⁷⁴.

⁶⁷¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94)

⁶⁷² G. Bieniek, Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r., cz. 1, Rej. 2007, nr 11, s. 25.

⁶⁷³ Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04, OSP 2005, nr 5, poz. 62.

⁶⁷⁴ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 3 i 17¹⁸, pkt 31.

Rozdział VII Członkostwo a umowa o budowę lokalu i ekspektatywa własności

I. Wprowadzenie

Zasadniczym celem niniejszego rozdziału jest przeanalizowanie problematyki członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w odniesieniu do umowy o budowę lokalu oraz ekspektatywy własności. Rodzi się zatem pytanie, jaki łączy ich związek? W pierwszej części rozdziału Autor niniejszej pracy odnosi się do treści i formy umowy o budowę lokalu, która zawierana jest z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Rozważany jest sposób zawarcia umowy o budowę w ujęciu: osoba ubiegająca się a spółdzielnia. Analizuję umowę o budowę zawieraną na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w stosunku do umów zawieranych na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. OchrNabDFGU⁶⁷⁵ oraz wcześniej obowiązującej OchrNabU. Poddano refleksji różnice pomiędzy umowami. Również szerzej przedstawiono zobowiązanie spółdzielni i członka wynikające z zawartej umowy. Wyjaśniono, jaka zachodzi relacja pomiędzy osobą zawierającą umowę a spółdzielnią mieszkaniową, a także przeanalizowano kwestię przynależności tej osoby do spółdzielni w sytuacji wypowiedzenia umowy o budowę lokalu jednej ze stron.

W dalszej części rozdziału poddano refleksji roszczenie o ustanowienie lub przeniesienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”, która nabywana jest na podstawie wspomnianej umowy o budowę lokalu. Wzięto pod rozwagę problematykę złożoności pozycji członka wobec spółdzielni. Ostatecznie, poruszono zagadnienie „ekspektatywy własności” oraz jej zbywalności w odniesieniu do możliwości bycia członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

⁶⁷⁵ Tzw. umowa deweloperska.

II. Członkostwo a umowa o budowie lokalu

a) Uwagi ogólne

Od ponad 100 lat spółdzielnie mieszkaniowe zawierają umowy o budowę domów i lokali, dlatego pod względem zakresu ustawowej regulacji stosunków prawnych według piśmiennictwa spółdzielcza umowa o budowę, ze względu na wiek może być uważana za „starszą siostrę” obecnej umowy deweloperskiej, która jest odrębnym rodzajem kontraktu⁶⁷⁶. W ustawie o spółdzielniach z 1920 r. nie było żadnych przepisów dotyczących przekazywania lokali członkom spółdzielni mieszkaniowych. Dlatego spółdzielnie mieszkaniowe mogły przekazywać lokale swoim członkom na podstawie ogólnych zasad, czyli przede wszystkim w formie najmu. Od momentu, kiedy zaczęły obowiązywać przepisy rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 roku dotyczące własności lokali⁶⁷⁷, które ujednoliciły zasady ustanawiania odrębnej własności lokali na terenie całej ówczesnej Polski, spółdzielnie mieszkaniowe były uprawnione do ustanawiania odrębnej własności lokali zgodnie z tymi przepisami. Możliwość ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, było możliwe tylko do wprowadzenia SpółdZwU z 1961 r. Ustawa ta nie przewidywała możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Od momentu wejścia w życie przywołanej ustawy spółdzielnie mieszkaniowe mogły przyznawać swoim członkom spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (prawo lokatorskie) i spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), a także budować domy jednorodzinne i przenosić na rzecz swoich członków ich własność wraz z prawem do gruntu. Zmiana stanu prawnego w zakresie możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych w tzw. małych domach mieszkalnych nastąpiła dopiero wraz z wejściem w życie PrSpółdz z dniem 1 stycznia 1983 r., ponieważ ta ustawa przewidywała taką możliwość w art. 237 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu. Jak zauważył K. Pietrzykowski, nawet wcześniejsze wejście w życie KC, który regulował ustanawianie odrębnej własności lokali w

⁶⁷⁶ Por. B. Gliniecki, *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*, Warszawa 2012, s. 140 i nast.; K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 18, pkt 1.

⁶⁷⁷ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. 1934 r. Nr 94, poz. 848).

przepisach art. 135 i art. 137 KC (w pierwotnym brzmieniu), nie zmieniło sytuacji, w której ustanawianie odrębnej własności lokali w tzw. małych domach mieszkalnych było możliwe⁶⁷⁸.

Artykuł 9 WłLokU uwzględniał wiele kwestii dotyczących spółdzielczej umowy o budowę lokalu, które dotychczas były uregulowane przez przepisy ustaw - przepisy SpMieszkU lub ukształtowane przez praktykę. Spółdzielcza umowa o budowę lokalu w spółdzielni mieszkaniowej spełnia kryteria umowy nazwanej, ponieważ przepisy SpMieszkU szczegółowo określają jej istotne elementy przedmiotowe⁶⁷⁹. Ponadto K. Królikowska wskazuje, że spółdzielcza umowa o budowę lokalu wynikająca z art. 18 SpMieszkU zawiera zobowiązanie spółdzielni do świadczenia deweloperskiego⁶⁸⁰. Zmierza do powstania lokalu przy określonym nakładzie inwestycyjnym spółdzielni i osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po jego wybudowaniu, nie zaś do wyodrębnienia w sensie własnościowym istniejącego już lokalu położonego w uprzednio wybudowanym budynku, a więc zwykłej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu⁶⁸¹. Potwierdziło to postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 2018 r., umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu stanowiła zatem czynność prawną kauzalną, a jej ważność zależała od istnienia zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy o budowę lokalu (w myśl art. 156 KC). Ocena ważności tego zobowiązania jako elementu decydującego o materialnej skuteczności czynności prawnej objętej dokumentem mającym stanowić podstawę wpisu, mieści się w kognicji sądu orzekającego w przedmiocie wniosku o wpis⁶⁸². Z tego powodu słusznie zauważono w literaturze, że umowa o budowę jest umową dwustronnie zobowiązującą, w przypadku której nie ma podstaw do uznania jej za umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 i 390 KC. Spółdzielcza umowa o budowę lokalu na własność (który ma być przedmiotem odrębnej własności), ma charakter wzajemny⁶⁸³.

Przepis art. 18 SpMieszkU reguluje formę, treść oraz charakter prawny umowy o budowę lokalu, zawieranej przez spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie

⁶⁷⁸ K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 584.

⁶⁷⁹ J. Pisuliński, [w:], Prawo spółdzielcze, SPP t. 21 2020, red. K. Pietrzykowski s. 598.

⁶⁸⁰ K. Królikowska, [w:] K Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18, pkt 1.

⁶⁸¹ Postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 2018 r. I CSK 324/17, LEX nr 2485380.

⁶⁸² Ibidem.

⁶⁸³ K. Pietrzykowski, Wykonanie oraz skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o budowę lokalu w spółdzielni mieszkaniowej [w:] Wykonanie zobowiązań. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Adamowi Brzozowskiemu, red. K. Bilewska, D. Krekora-Zając Legalis, Warszawa 2020, s. 398 i nast.; K. Królikowska, [w:], Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18, pkt 1 i nast.

odrębnej własności lokalu. Umowa taka może być zawarta przez spółdzielnię mieszkaniową wyłącznie z członkiem tej spółdzielni lub z małżonkami. W myśl przepisu art. 3 ust. 1 SpMieszkU członkostwo związane jest z ekspektatywą rozważanego prawa.

W literaturze przedmiotu umowę o budowę lokalu na podstawie art. 18 SpMieszkU, ze względu na podobieństwo konstrukcyjne umowy o budowę lokali, zobowiązania po stronie spółdzielni do wybudowania lokalu i dostarczenia prawa do lokalu, można określić spółdzielczą umowę o budowę lokalu mianem spółdzielczej umowy deweloperskiej⁶⁸⁴. Umowa ta należy do kategorii umów wzajemnie zobowiązujących. Powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zobowiązuje nie tylko spółdzielnię do wybudowania i dostarczenia lokalu, ale także zobowiązuje członka do wniesienia świadczenia zwanego wkładem budowlanym, co implikuje tzw. spółdzielcze zasady rozliczenia kosztów budowy poniesionych przez spółdzielnię⁶⁸⁵. Każda ze stron umowy jest zobowiązana do świadczenia wobec drugiej uznawanego za odpowiednik świadczenia, które otrzymuje (art. 487 § 2 KC). Taka relacja świadczeń w umowie, charakteryzująca się równowagą, wyrażającą się w ekwiwalentności świadczeń stron, jest normatywną cechą umowy wzajemnej⁶⁸⁶. W umowach wzajemnych istnieje zatem równowaga, inaczej mówiąc – ekwiwalentność wzajemnych świadczeń. A. Stefaniak zwraca uwagę, że jest to umowa zgodnie z rzymską formułą prawa „*do ut des*” - daję, ażebyś mi dał. Zasada ta jest podstawą umów wzajemnych. Umowę charakteryzuje więź polegająca na zależności świadczeń jednej strony od świadczenia drugiej strony. Więź tę ustanawiają same strony, tj. spółdzielnia i członek. W umowie wzajemnej każda z nich zobowiązuje się, jednakże z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie drugiej strony⁶⁸⁷. Równowartość wkładu budowlanego wnoszonego przez członka jest ekwiwalentna do zobowiązania spółdzielni po wybudowaniu lokalu, zawarcia z członkiem umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W myśl orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2018 r.⁶⁸⁸, umowa tego typu dotyczy ze swojej istoty określonej rzeczy przyszłej, dlatego też nie jest możliwe w tym przypadku posłużenie się konstrukcją umowy zobowiązującej do przeniesienia własności o podwójnym skutku wynikającej z art. 155 § 1 KC. Obliguje

⁶⁸⁴ Ibidem.

⁶⁸⁵ Ibidem.

⁶⁸⁶ K. Pietrzykowski, Wykonanie oraz skutki niewykonania..., s. 401.

⁶⁸⁷ A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach..., s. 495

⁶⁸⁸ Postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 2018 r. I CSK 324/17, LEX nr 2485380.

spółdzielnię do realizacji określonej inwestycji, a następnie po jej zrealizowaniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz drugiej strony umowy, która zobowiązuje się do uczestniczenia w kosztach budowy, dlatego też nie ma podstaw do traktowania jej jako umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 i 390 KC.

W piśmiennictwie wyrażono trafny pogląd, że komentowaną umowę należy uznać za umowę nazwaną⁶⁸⁹, która to stanowi odrębny typ umowy zobowiązaniowej od umowy sprzedaży lokalu, którą spółdzielnia może zawierać, gdy działa jako deweloper. Umowa ta spełnia kryteria umowy nazwanej, ponieważ przepisy SpMieszkU określają jej elementy przedmiotowo istotne. Przedmiotowo istotnymi postanowieniami umowy o budowę lokalu są: zobowiązanie strony (spółdzielni) do ustanowienia odrębnej własności lokalu i zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do wniesienia wkładu budowlanego odpowiadającego części kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na taki lokal. Omawiana umowa ma charakter wzajemny, konsensualny, a także przysparzający. Konsensualna, gdyż strony składają zgodne oświadczenie woli. Przysparzająca w tym sensie, że wnoszony jest przez stronę wkład budowlany. Dodatkowo, umowa ta jest kwalifikowana podmiotowo, gdyż jedną ze stron tej umowy jest spółdzielnia mieszkaniowa.

Jak zwraca uwagę K. Pietrzykowski, ze względu na szczupłość regulacji ustawowej dotyczącej komentowanej umowy, należy w stosunku do niej stosować w drodze analogii przepisy o innych umowach nazwanych. Przede wszystkim analogicznie powinno się stosować przepisy kodeksu cywilnego, dotyczące odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady⁶⁹⁰. W tej sytuacji zastosowanie ma art. 561 ust. 1 KC wedle którego nabywca lokalu, który ma wadę ma prawo żądać od wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady lub złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny. Obowiązkom tym spółdzielnia powinna zadośćuczynić w rozsądnym czasie i w sposób niepowodujący nadmiernych niedogodności dla kupującego.

W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie działa jako deweloper, według dominującego w piśmiennictwie poglądu, jak w sytuacji omawianej umowy o budowę

⁶⁸⁹ J. Pisuliński, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 598; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18, pkt 2 i nast.

⁶⁹⁰ Por. K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 599.

lokalu nie stosuje się przepisów OchrNabDFGU⁶⁹¹ (poprzednio OchrNabU⁶⁹²)⁶⁹³. Wynika to z prowadzonego przez spółdzielnię mieszkaniową charakteru działalności, która nie wymaga obowiązku stosowania instrumentów ochronnych przewidzianych OchrNabDFGU (poprzednio OchrNabU).

W pierwotnej wersji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. SpMieszkU umowa o budowę lokalu mogła być zawierana tylko z członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Rozwiązanie to nie było najlepsze i było krytykowane w piśmiennictwie, gdyż skoro właściciel lokalu nie musiał być członkiem spółdzielni mieszkaniowej⁶⁹⁴, czyli po zawarciu ze spółdzielnią mieszkaniową umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu właściciel mógł wypowiedzieć członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej.

b) Członkostwo a umowa o budowę lokalu - zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej

Na minimalną treść postanowień spółdzielczej umowy o budowę lokalu określających obowiązki spółdzielni mieszkaniowej składa się: po pierwsze zobowiązanie spółdzielni do zawarcia z określoną osobą lub z określonymi osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokali, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego (art. 18 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU); Po drugie określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu (art. 18 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU); Po czwarte określenie rodzaju, położenia nieruchomości i wstępne określenie powierzchni lokalu określenie nieruchomości, na której dany lokal się znajduje wraz z określeniem pomieszczeń do niego przynależnych (art. 18 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU) wraz ze wskazaniem sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego; Po trzecie określenie przesłanek wypowiedzenia umowy o budowę przez spółdzielnię mieszkaniową, a także

⁶⁹¹ Tzw. umowa deweloperska.

⁶⁹² Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1445). – obecnie nie obowiązuje.

⁶⁹³ Por. Gliniecki, [w:] Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2022, Legalis, art. 3 pkt. 12; A. Zbiegień-Turzańska, Stosowanie ustawy..., s. 19-36.; R. Tymiec, [w:] Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, red. D. Okolski, 2019, Legalis, art. 3, pkt 3 i nast.

⁶⁹⁴ J. Pisuliński, Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. I..., s. 106.

warunki rozwiązania tej umowy przez członka będącego stroną oraz wskazanie trybu zwrotu wniesionego wkładu budowlanego w sytuacji rozwiązania umowy o budowę. Ponadto umowa o budowę może zawierać inne postanowienia określone w statucie - regulujące treść i zakres zobowiązań, a także sposób ich wykonania przez spółdzielnię mieszkaniową.

Komentowana umowa, w swojej treści może, ale nie musi zawierać terminu przeniesienia własności na rzecz członka po wybudowaniu lokalu, gdyż w tym zakresie chroni członka zawarty w art. 21 ust. 1 SpMieszkU termin. W myśl, wskazanego artykułu spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić na rzecz osoby zawierającej umowę budowę lokalu lub albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Przed nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU termin ten wynosił 3 miesiące⁶⁹⁵, dodatkowo ustawodawca wyartykułował na rzecz jakich osób ustanawia odrębną własność lokalu. Zatem w przypadku pominięcia w umowie o budowę lokalu terminu zobowiązania do przeniesienia własności, spółdzielnia i tak musi przenieść zgodnie ze wskazanym w ustawie terminie. Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może być zawarty również w statucie spółdzielni. Artykuł 21 ust. 1 SpMieszkU ma charakter imperatywny, współkształtuje treść stosunku prawnego powstałego w razie zawarcia umowy⁶⁹⁶. Rozwiązanie to ma na celu chronić członków spółdzielni, jest dużo szerszym rozwiązaniem niż we wcześniejszym stanie prawnym przewidywała umowa deweloperska, w przypadku zabezpieczenia interesów klientów deweloperów (art. 22 OchrNabU). Przepis wprawdzie wymagał, aby w umowie deweloperskiej znajdował się minimalny termin przeniesienia na nabywcę prawa własności po wybudowaniu lokalu jako wymaganą minimalną treść tej umowy, jednakże inaczej niż w SpMieszkU nie wskazywał określonego terminu. W aktualnym stanie prawnym, ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej definiuje nowa tzw. ustawa deweloperska - ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

⁶⁹⁵ „art. 21 ust. SpMieszkU 1 Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.”

⁶⁹⁶ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 21, pkt 14.

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym⁶⁹⁷ (OchrNabDFGU). Ustawodawca zamiast zmienić przez nowelizację poprzednio obowiązującą, postanowił uchylić ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (OchrNabU)⁶⁹⁸. Regulacje dotyczące elementów treści umowy deweloperskiej OchrNabDFGU są znacznie szersze niż w poprzednim stanie prawnym. Jednakże i w tym stanie prawnym wymagane jest, aby znajdował się minimalny termin przeniesienia na nabywcę prawa własności po wybudowaniu lokalu jako wymaganą minimalną treść tej umowy, jednak w dalszym ciągu bez wskazania minimalnego terminu.

Podobnie istota rzeczy ma się w odniesieniu do umowy o budowę lokali na podstawie art. 9 WłLokU. Przepis SpMieszkU dotyczący umowy o budowę lokalu (art. 18 SpMieszkU) jest bardziej rozbudowaną regulacją z niż umowa o budowę lokalu na podstawie art. 9 WłLokU (tzw. umowy realizatorskiej). Również ona w swojej istocie nie zawiera konkretnego terminu przeniesienia prawa na drugą stronę umowy.

Sformułowanie w art. 21 ust. 1: „2 miesiące po wybudowaniu lokalu” jest nieostre, przez co stawia dużą niepewność, co to znaczy według ustawodawcy, czy wystarczy wybudowanie konkretnego lokalu lub chodzi o wybudowanie tylko części lokali lub o wybudowanie całego budynku oraz w jaki momencie należy uznać, że budynek lub lokal jest wybudowany? W końcu część lokali może być oddawana przyszłym użytkownikom w stanie niewykończonym, itp. W literaturze przedmiotu⁶⁹⁹ zwraca się uwagę, że jedynym prawidłowym rozwiązaniem jest uznanie, że przez wybudowanie należy rozumieć odpowiednią czynność administracyjną w świetle prawa budowlanego, a więc zawiadomienie właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu budowy. W myśl art. 54 PrBud⁷⁰⁰, do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy (w tym przypadku starosty), jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Termin 2 miesiące biegnie po upływie 14 dni od dnia doręczenia organowi zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie zgłosi sprzeciwu.

⁶⁹⁷ Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695).

⁶⁹⁸ Dz.U. Nr 232, poz. 1377 ze zm.

⁶⁹⁹ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 21, art. 54(2).

⁷⁰⁰ Prawo budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89, poz. 414 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351).

Odstępstwem od tej reguły są przypadki wymienione w art. 55 pkt 1 PrBud, kiedy to istnieje wymóg uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W związku z tym w żadnym wypadku nie można uznać, że własność lokalu może powstać w budynku nieistniejącym lub będącym w budowie⁷⁰¹. Zgodnie z orzecznictwem⁷⁰², zakończenie budowy należy badać w kontekście przepisów prawa budowlanego, według których stan budowy kończy się z chwilą dopuszczenia obiektu budowlanego do użytkowania. Dopiero po zakończeniu budowy i po oddaniu budynku do użytkowania spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego na rzecz członka.

Zastrzeżenie zawarte w art. 21 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU, według którego spółdzielnia mieszkaniowa na żądanie członka ustanawia odrębną własność lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu, jest sprzeczne istotą nieruchomości lokalowej określonej w przepisach WłLokU. Przepisy WłLokU wymagają do ustanowienia odrębnej własności lokalu zaświadczenia o samodzielności lokalu (art. 2 ust. 3 WłLokU), a w przypadku ustanowienia odrębnej własności bez zaświadczenia powództwo o stwierdzenie nieważności takiego ustanowienia może wnieść również właściwy z uwagi na położenie nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta, starosta (art. 7 ust. 3 WłLokU).

Dodatkowo potwierdza to orzecznictwo sądów, w myśl wyroków NSA z dnia 3 lipca 2001 r.⁷⁰³ oraz z dnia 19 stycznia 2010 r.⁷⁰⁴. Zaświadczenie o spełnieniu wymagań samodzielności lokalu może być wydane dopiero po dopuszczeniu do użytkowania budynku, w którym znajduje się lokal. Warto zaznaczyć, że nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. WłLokU⁷⁰⁵, która weszła w życie 11 września 2017 r. wprowadziła do WłLokU przepis art. 2 ust. 1a, który pozwala na ustanowienie odrębnej własności lokalu dopiero po ustaleniu zgodności tej czynności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem oraz wedle z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy. Zatem, omawiane zastrzeżenie

⁷⁰¹ R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 21.

⁷⁰² Por. Wyrok SN z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 156.

⁷⁰³ Por. Wyrok NSA z dnia 3 lipca 2001 r., II SA/Lu 393/00, Legalis nr 58281.

⁷⁰⁴ Wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2010 r., I OSK 1196/09, Legalis nr 224529.

⁷⁰⁵ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. 2017 poz. 1529).

wynikające z art. 21 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU, ze względu na nowo wprowadzony przepis ustawy WłLokU, nie będzie miał zastosowania.

Niezbędnym elementem umowy o wybudowanie lokalu jest zobowiązanie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu (art. 18 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU). Porównując kwestie zobowiązania do ustanowienia odrębnej własności wybudowanego lokalu zawartą w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, treść umowy wyrażana w art. 22 ust. 1 OchrNabU musi również zawierać określenie zobowiązania się dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia na nabywcę prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu (art. 22 ust. 1 pkt 18 OchrNabU). W przepisach OchrNabDFGU sytuacja miewa się podobnie jak w przepisach OchrNabU, mianowicie umowa o budowę na podstawie art. 35 OchrNabDFGU również musi zawierać zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także przeniesienia własności tego lokalu i praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 35 ust. 1 pkt 19 OchrNabDFGU). W przytoczonych ustawach chodzi o zawarcie umowy obligującej podmiot podejmujący się realizacji zadania inwestycyjnego do określonego wykonania, następnie do zawarcia drugiej umowy, ustanawiającej na rzecz nabywcy albo członka spółdzielni mieszkaniowej odrębnej własności lokalu.

Ustawa SpMieszkU stanowi bowiem w art. 18 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU, że umowa o budowę lokalu powinna określać zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu. Określenie zakresu rzeczowego w umowie o budowę lokalu ma pełnić dla kontrahenta spółdzielni funkcję gwarancyjną⁷⁰⁶. W założeniu spółdzielnia podczas budowy nie będzie rozszerzać zakresu rzeczowego prac, które mogłyby zwiększyć koszty całej budowy. Zakres rzeczowy robót danego zadania inwestycyjnego musi być

⁷⁰⁶ A. Doliwa, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz, 2021, art. 18, pkt. 4 i nast.

umieszczony konkretnie w samej umowie o budowę lokalu, a nie np. innych dokumentach spółdzielni. Umowa powinna jasno wskazywać, jakiego rodzaju prace i jakiego rodzaju koszty złożą się na ostateczny koszt zadania inwestycyjnego, a także w jaki sposób obliczona zostanie kwota części kosztów przypadająca na konkretny lokal⁷⁰⁷.

Umowa deweloperska w poprzednio obowiązujących w przepisach OchrNabU w swojej istocie również posiadała rozwiązanie mające na celu zabezpieczenia kontrahentów, mianowicie w umowy deweloperskiej o budowę musiały być określone etapy realizacji przedsięwzięcia (co najmniej cztery), procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów (art. 24 ust. 1 OchrNabU). Dodatkowo taka umowa deweloperska musiała zawierać określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się druga strona umowy, tj. deweloper (art. 22 ust. 1 pkt 6 OchrNabU). Ponadto umowa ta musiała wskazywać numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenia organu, który je wydał a także informację o tym, czy pozwolenie jest ostateczne lub czy jest zaskarżone (art. 22 ust. 1 pkt 10 OchrNabU). Podobne rozwiązanie zostało zastosowane w nowej ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zgodnie z którą przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego zawiera co najmniej cztery etapy realizacji przy założeniu, że koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, wynikających z harmonogramu (art. 24 ust. 2 OchrNabDFGU). Nowa umowa deweloperska musi zawierać określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych (art. 35 ust. 1 pkt 6 OchrNabDFGU). Jest to szersze ujęcie niż w przepisach poprzednio obowiązującej OchrNabU. Ustawodawca nie tylko nakłada obowiązek określenia powierzchni, ale także precyzuje, że dodatkowo musi być podana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W aktualnym stanie prawnym w umowie o budowę lokalu przez dewelopera musi znajdować się decyzja o pozwoleniu na budowę, która powinna zawierać numer decyzji, oznaczenie organu wydającego decyzję oraz informację o ostateczności lub zaskarżeniu decyzji. Powinna również zawierać wszelkie decyzje zmieniające pozwolenie na budowę (dotyczące zamiennego pozwolenia na budowę) oraz decyzje przenoszące pozwolenie na

⁷⁰⁷ R. Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 18, art. 19.

budowę z pierwotnego inwestora na dewelopera (jeśli brały udział inne podmioty w uzyskaniu decyzji o pozwolenie - również one powinny zostać wymienione). W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że mimo tego, że treść art. 35 ust. 1 pkt 11 OchrNabDFGU tego nie wymaga, to jednak umowa deweloperska powinna zawierać również daty wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz ewentualnie innych związanych z nią decyzji opisanych wyżej⁷⁰⁸.

Umowa o budowę, mimo że ustawodawca nie wskazuje tego wprost, jak w przypadku zarówno umowy deweloperskiej na gruncie OchrNabU⁷⁰⁹ i umowy deweloperskiej na gruncie OchrNabDFGU⁷¹⁰, powinna oczywiście określać nieruchomość, w której dany lokal się znajduje. Ustawa SpMieszkU przewiduje, że w umowie o budowę lokalu określony powinien być także rodzaj, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych (art. 18 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU). Na podstawie tych danych, w oparciu o art. 3 ust. 3 i 4 WłLokU, ustala się udział w nieruchomości wspólnej, jaki przypada członkowi. Udział ten wyraża stosunek powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu (np. piwnica) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych lokali. W tym miejscu należy zaznaczyć, że podane w umowie wielkości powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych powinno się traktować jako wartości, które mogą ulec zmianie. W praktyce bardzo często po wybudowaniu okazuje się, że lokal jest trochę mniejszy bądź większy niż zakładano w projekcie, dlatego przy ustalaniu udziału, przypadającemu członkowi w nieruchomości wspólnej należy przyjmować powierzchnię wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej obiektu budowlanego.

Kolejnym obowiązkowym postanowieniem, jakie powinno być zawarte w umowie o budowę lokalu, to określenie przesłanek wypowiedzenia umowy o budowę przez spółdzielnię mieszkaniową, a także warunki rozwiązania tej umowy przez członka będącego stroną oraz wskazanie trybu zwrotu wniesionego wkładu budowlanego w sytuacji rozwiązania umowy o budowę. Wedle artykułu 20 ust. 2 SpMieszkU spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jej następca prawny, z

⁷⁰⁸ Por. B. Gliniecki, [w:] Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz, red. K Osajda, Warszawa 2022, Legalis, art. 35, pkt 17.

⁷⁰⁹ Por. art. 22 ust. 1 pkt 3 OchrNabU.

⁷¹⁰ Por. art. 35 ust. 1 pkt 3 OchrNabDFGU.

przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie lub innych postanowieniach określonych w statucie. Bez tych warunków dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

Należy bowiem zauważyć, że umowa o budowę lokalu może zawierać inne postanowienia określone w statucie (art. 18 ust. 1 pkt 5 SpMieszkU). Otóż taka umowa może zawierać postanowienia regulujące treść i zakres zobowiązań, a także sposób wykonania tych zobowiązań przez spółdzielnię mieszkaniową, które zostały wcześniej określone w statucie spółdzielni. W konsekwencji termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może znajdować się w statucie spółdzielni, a niekoniecznie w umowie o budowę lokalu, tak jak ma to miejsce w przypadku umowy deweloperskiej, która musi zawierać takie postanowienia⁷¹¹.

Zakaz zlecenia robót budowlanych został zawarty w art. 18 ust. 3 SpMieszkU, wyklucza on bowiem możliwość działania członka bezpośrednio, bez udziału spółdzielni, w sytuacji, gdy roboty budowlane mają być wykonywane w nieruchomości wspólnej lub w częściach wspólnych. Ma to na celu wyeliminować sytuacje, kiedy to członek, bez zgody spółdzielni, zleci wykonanie robót budowlanych na częściach wspólnych w spółdzielni. Prowadzenie takich prac bez wiedzy i nadzoru spółdzielni mogłyby spowodować niezgodne z przepisami rozwiązanie, np. przestawienie ściany lokalu w głąb korytarza, celem powiększenia lokalu, przez co zmniejsza się powierzchnia korytarza, który należy do części wspólnych. Poprzez nieruchomość wspólną należy rozumieć w myśl art. 3 ust. 2 WłLokU grunt lub części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a więc także w otoczeniu budynków. Nieruchomość wspólna w rozumieniu WłLokU powstaje w chwili, gdy przeniesiono własność choćby jednego lokalu na podmiot różny od dotychczasowego właściciela całej nieruchomości. Zakaz zlecenia robót budowlanych obejmuje również części wspólne, przez co należy rozumieć to samo co nieruchomość wspólna, ale odnosząc do okresu, kiedy nieruchomość wspólna jeszcze nie istnieje, a istnieje możliwość zlecenia robót.

⁷¹¹ We wcześniejszym stanie prawnym było to art. 22 ust. 1 pkt 11 OchrNabU, aktualnie jest to art. 35 ust. 1 pkt 12 OchrNabDFGU.

Zrozumiałe jest, że spółdzielnia nie musi sama wykonywać robót budowlanych, a może powierzyć wykonanie robót innemu podmiotowi, na co wskazuje pośrednio wskazany powyżej przepis art. 18 ust. 3 SpMieszkU. Przepis ten, jak już zostało trafnie wskazane w piśmiennictwie⁷¹², błędnie posługuje się w swojej treści określeniem „umowa o budowę zawierana bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych”, gdyż nie można odnosić do ust. 1 tego artykułu oraz do umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 KC, ponieważ podmiot (osoba) ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nie musi być właścicielem nieruchomości na której postanowiony jest posadowiony budynek, dodatkowo również nie ma obowiązku dostarczenia projektu budowlanego (ponieważ są to obowiązki inwestora według w art. 647 KC)⁷¹³. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ma oczywiście możliwość zawarcia umowy o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, jednakże zakres robót może obejmować jedynie jego lokal. Umowa taka najczęściej będzie miała charakter umowy o dzieło i dotyczyć będzie np. wykończenia lokalu. W konsekwencji gdy na spółdzielni spoczywa obowiązek wykonania robót wykończeniowych w lokalu oraz jego wyposażeniu, to należy to rozpatrywać jako obowiązki funkcjonalnie powiązane z głównym świadczeniem spółdzielni mieszkaniowej do ustanowienia odrębnej własności lokalu⁷¹⁴. Odpowiednio, członek ma prawo zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych, jeżeli roboty budowlane dotyczyć będą domów jednorodzinnych oraz segmentów domów szeregowych i bliźniaczych stanowiących lub mających stanowić indywidualną własność członka⁷¹⁵. Istotne jest, że zakres robót umowy o budowę zawartą przez członka nie może poszerzać zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego (art. 18 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU) oraz zmieniać zasad ustalania wysokości kosztów budowy (art. 18 ust. 1 pkt 3 SpMieszkU), powodowałyby to zwiększenie kosztów całej inwestycji. Stosownie, należy przyjąć, że wkład budowlany nie może dodatkowo obejmować kosztu robót, za które członek zapłacił bezpośrednio wykonawcy robót.

Na podstawie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1999 roku, osoba starająca się o lokal mieszkalny nie ma prawa wpływania na treść umowy o prace

⁷¹² K. Pietrzykowski, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP..., s. 593.

⁷¹³ Ibidem.

⁷¹⁴ Ibidem.

⁷¹⁵ Por. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2013, art. 22.

budowlane podpisywanej przez spółdzielnię mieszkaniową z wykonawcą, która dotyczy budowy budynku mieszkalnego zawierającego lokal objęty umową⁷¹⁶.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wymagały od spółdzielni mieszkaniowej posiadania własności gruntu ani pozwolenia na budowę przed podpisaniem umowy o budowę, jednak brak tych warunków skutkuje takimi samymi konsekwencjami jak w przypadku umowy o budowie lokalu mieszkalnego, o której mowa w ustawie o własności lokali - uniemożliwieniem świadczenia i nieważnością umów⁷¹⁷.

Umowa deweloperska, zarówno w poprzednio obowiązującym stanie prawnym, jak i aktualnie, odmiennie niż regulacja w SpMieszkU wymaga również od dewelopera, aby w umowie o budowę lokalu, były zawarte dodatkowe obowiązki⁷¹⁸.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych nie ma potrzeby oświadczenia nabywcy o odbiorze prospektu, ponieważ rolę prospektu pełni statut spółdzielni. Na jego podstawie wydawane są regulaminy oraz opracowany przez spółdzielnię wzorzec umowy o budowę⁷¹⁹.

⁷¹⁶ Wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 171/98, Legalis nr 43848.

⁷¹⁷ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18, pkt 22 i nast.; A. Jedliński, Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa deweloperska, PS 2005, nr 9, s. 70.

⁷¹⁸ Do tych obowiązków należą: 1. Informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego, gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej (art. 22 ust. 1 pkt 9 OchrNabU); a aktualnie umowa deweloperska musi zawierać informację dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku, oraz naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (art. 35 ust. 1 pkt 12 OchrNabDFGU); 2. Postanowienie, że nabywca wyraża zgodę na włączenie do umowy deweloperskiej (albo umowy dotyczącej lokalu użytkowego) zmian jej postanowień względem treści doręzonego mu wcześniej prospektu informacyjnego (art. 35 ust. 3 OchrNabDFGU); 3. W poprzednim stanie prawnym umowa deweloperska musiała zawierać informację o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo informację o braku takiej zgody (art. 22 ust. 1 pkt 17 OchrNabU). Obecnie ustawa wymaga zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 35 ust. 1 pkt 19 OchrNabDFGU). 4. OchrNabU, umowa deweloperska musiała zawierać także oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym o poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 OchrNabU (art. 22 ust. 1 pkt 15 OchrNabU). W nowym stanie prawnym oprócz samego prospektu oraz treści zawieranej umowy (art. 35 ust. 2 pkt 12 OchrNabDFGU).

⁷¹⁹ Dokumenty te podlegają ocenie pod kątem ich abuzywności. Każdą umowę o budowę zawartą ze spółdzielnią należy badać pod kątem badania stosowanych przez spółdzielnię wzorców pod oceny, czy

c) Członkostwo a umowa o budowę lokalu – zobowiązanie członka spółdzielni

Umowa o budowę lokalu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Ustawodawca określił w art. 18 SpMieszkU, że *essentialia negotii* umowy o budowę dotyczących obowiązków członka spółdzielni obejmują poniższe 7 postanowień. Po pierwsze umowa powinna zawierać zobowiązanie kontrahenta do zawarcia docelowej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego (art. 18 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU). Po drugie zobowiązanie osoby zawierającej umowę do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie (art. 18 ust. 1 pkt 1 SpMieszkU). Po trzecie określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania, które będzie podstawą do ustalenia wysokości wkładu budowlanego na dany lokal (art. 18 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU); Kolejnym postanowieniem jest określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu (art. 18 ust. 1 pkt 3 SpMieszkU); Piątym postanowieniem jest określenie rodzaju, położenia oraz powierzchni lokalu, a także pomieszczeń do niego przynależnych (art. 18 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU); Szóstym obowiązkowym postanowieniem są tzw. inne postanowienia regulujące treść i zakres zobowiązań oraz sposób ich wykonania przez spółdzielnię mieszkaniową, określone przez statut tej spółdzielni (art. 18 ust. 1 pkt 5 SpMieszkU). Ponadto umowa taka powinna zawierać określenie przesłanek wypowiedzenia umowy o budowę przez spółdzielnię mieszkaniową oraz warunki rozwiązania tej umowy przez członka będącego jej stroną, a także wskazanie trybu zwrotu wniesionego wkładu budowlanego w razie rozwiązania umowy o budowę.

Zawarcie umowy o budowę zobowiązuje osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do zawarcia, po wybudowaniu lokalu lub domu jednorodzinnego, docelowej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego. W treści przepisu art. 18 ust. 2 SpMieszkU wskazano wprost, że osoba, o której mowa w ust. 1, czyli osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany w myśl zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej

zawarte w nich postanowienia mają charakter abuzywny może nastąpić dopiero w oparciu po przeanalizowanej statutu spółdzielni oraz treści wzorca, które pozwolą na ustalenie, czy stronie zawierającej umowę ze spółdzielnią można przypisać status konsumenta.

całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Wkład budowlany, w sensie ekonomicznym należy traktować jako odpowiednik ceny w umowie sprzedaży⁷²⁰. Warto podkreślić, że w razie, gdy część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal (art. 18 ust. 2 zd. 2 SpMieszkU). Wkład budowlany, w świetle przepisu art. 18 ust. 2 SpMieszkU, odpowiada pełnemu kosztowi budowy lokalu. Oprócz kosztów związanych z wzniesieniem budynku i wykończenia konkretnego lokalu, obejmuje także udział w kosztach uzbrojenia terenu w media oraz we wszystkich innych wydatkach spółdzielni związanych z procesem inwestycyjnym⁷²¹. Ponadto należy przyjąć, że osoba zawierająca ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu może być zobowiązana nie tylko do zwrotu spółdzielni odpowiedniej części kredytu potrzebnego na wybudowanie budynku, w którym znajduje się lokal, wraz z odsetkami, ale także do pokrycia odpowiedniej części kosztów prowizji, jeżeli do takiej zapłaty na rzecz banku zobowiązana była spółdzielnia w związku z przyznaniem kredytu. W skład prowizji wchodzi nakłady, które musi ponieść spółdzielnia w celu dokończenia zadania inwestycyjnego⁷²². Wkład budowlany powinien obejmować całość kosztów przypadających odpowiednio na dany lokal, a więc przez wkład budowlany powinno się rozumieć wszelkie koszty związane z budową lokalu, a także przypadające na dany lokal koszty związane z całym przedsięwzięciem. Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu kosztów wyłącznie konkretnego przedsięwzięcia (zadania inwestycyjnego), w ramach którego ma uzyskać lokal, natomiast statut określa, czy wkład budowlany jest uzależniony od kosztów wykonania inwestycyjnego⁷²³. Spółdzielnia ma prawo zgodnie ze statutem i umową o budowę lokalu obciążyć członka odpowiednią (przypadającą na dany lokal) częścią całkowitych kosztów zadania inwestycyjnego. Problem pojawia się w sytuacji, gdy ramach zadania inwestycyjnego jest kilka budynków.

Przyjmijmy, że w skład takiego zadania wchodzi pięć budynków. Pierwszy z nich jest położony bezpośrednio przy utwardzonej drodze publicznej wraz z chodnikiem, oświetleniem oraz ścieżkami rowerowymi, przy której znajduje się również uzbrojenie

⁷²⁰ Por. K. Pietrzykowski, Wykonanie oraz skutki niewykonania..., s. 397; J. Pisuliński, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 602–603.

⁷²¹ A. Doliwa, Komentarz..., art. 18, pkt 8.

⁷²² A. Jedliński, Umowa o wybudowanie lokalu..., s. 70; K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, SPP..., s. 594.

⁷²³ Uchwała SN z dnia 15 maja 1992 r., III CZP 44/92, OSNC 1992, nr 11, poz. 198.

terenu w media (gaz, wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie). Natomiast piąty budynek, jako ostatni, jest położony w głębi, w odległości 700 m, a tym samym oddalony od mediów oraz od urzędzonej drogi. Z ekonomicznego punktu widzenia, koszt dociągnięcia mediów oraz wykonania wspomnianych elementów infrastruktury drogowej do budynku piątego, będzie wielokrotnie wyższy niż w przypadku do budynku pierwszego. Czy w takiej sytuacji członek mający lokal w pierwszym budynku ma prawo żądać od spółdzielni, aby jego wkład był obliczany wyłącznie na podstawie kosztów budowy pierwszego budynku, czy spółdzielnia rozliczy go na podstawie kosztów całego zadania inwestycyjnego względem udziału lokalu? W przypadku, gdy określa to statut spółdzielni i rozliczenie kosztów budowy uzależnione jest od ostatecznych kosztów całego zadania inwestycyjnego, członek nie ma możliwości żądać od spółdzielni ustalenia, aby jego wkład był ustalony indywidualnie odnosił się tylko na podstawie kosztów związanych z jego budynkiem, czyli pierwszym budynkiem. Spółdzielnia zsumuje koszty związane z budową wszystkich budynków wraz z kosztami infrastruktury drogowej oraz technicznej⁷²⁴, następnie uśredni go dla wszystkich lokali – rozkładając jednolicie koszty na przypadające na lokal. Autor niniejszej pracy uważa, że raczej powinno używać się sformułowania – koszty przypadający na dany lokal, a nie terminu - kosztów przypadających na wszystkich członków⁷²⁵, gdyż możemy sobie wyobrazić sytuację, gdy ilość lokali, nie jest zbieżna z ilością członków⁷²⁶, dlatego też rozłożenie ciężaru pomiędzy członków nie jest równoznaczne, z rozłożeniem kosztów odpowiednio przypadający na lokal.

Członek spółdzielni również nie może żądać obniżenia wysokości przypadających na niego kosztów budowy lokalu tylko na podstawie, iż część tych kosztów została wywołana zaniedbaniami osób działających w imieniu spółdzielni⁷²⁷. Należy zwrócić uwagę, że również spółdzielnia nie może narzucać przyjęcia kosztów budowy lokali użytkowych większych niż były w rzeczywistości i niedopuszczalne jest, aby spółdzielnia dowolnie rozliczała koszty budowy lokalu, w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych⁷²⁸.

⁷²⁴ Uchwała SN z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 55/94, LEX nr 5386. „Spółdzielnia mieszkaniowa może (...) obciążyć członka spółdzielni kosztami uzbrojenia terenu, jeżeli inny podmiot nie jest zobowiązany do pokrycia tych kosztów.”

⁷²⁵ Por. K. Królikowska [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18, pkt 39.

⁷²⁶ Jeżeli przyjmujemy, że założyciel spółdzielni ma członkostwo tymczasowe i do 3 lat od założenia spółdzielni nie musi posiadać praw do lokali w spółdzielni, a rozliczenie zadania inwestycyjnego nastąpi przed tym terminem, liczba członków będzie większa niż lokali.

⁷²⁷ Uchwała SN z dnia 23 grudnia 1987 r., III CZP 78/87, OSNC 1989, nr 5, poz. 74.

⁷²⁸ Wyrok SN z dnia 17 maja 2006 r. I CSK 19/06, LEX nr 200883.

W ramach stosunku prawnego istniejącego pomiędzy spółdzielnią oraz jej członkiem występuje szczególny stosunek w zakresie rozliczenia z tytułu kosztów budowy. Zadaniem spółdzielni mieszkaniowej jest wykonanie zadania inwestycyjnego, do których potrzebuje wkładów w tym przypadku budowlanych (mieszkaniowe w przypadku spółdzielczej lokatorskiej umowy), które wnoszone są przez członków. Zgodnie z przyjętą praktyką, członkowie wnoszą na początku wstępne (pierwotne)⁷²⁹ wkłady, które ustalana są na podstawie dokumentacji kosztorysowej budowy. Wstępny wkład w żadnym razie nie określa końcowej wysokości wkładu, jaki ostatecznie będzie musiał ponieść członek spółdzielni. Podczas budowy, koszt całego zadania inwestycyjnego może ulec zmianie. Nawet pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, że ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni⁷³⁰. Dlatego też nie można określić całości kosztów zadania inwestycyjnego bez jego zakończenia.

Drugim etapem ustalenia wkładu jest wkład końcowy (ostateczny), który jest ustalony po terminie zakończenia inwestycji i uwzględnienia wszystkich rzeczywistych kosztów, jakie poniosła spółdzielnia w czasie realizacji budowy. Jednak ostateczne wyliczenie wkładu końcowego nie musi automatycznie oznaczać podniesienia wysokości wkładu wstępnego. Członek spółdzielni ma prawo kwestionować wynik tak dokonanego rozliczenia⁷³¹. Wkład wstępny nie można traktować sztywno ostateczne rozliczenie musi nastąpić, gdyż wpłacenie spółdzielni wkładu budowlanego w wysokości wyższej niż faktycznie poniesione koszty zadania inwestycyjnego powodowałoby, że spółdzielnia uzyska korzyść, co jest niezgodne z art. 1 ust. 1¹ SpMieszkU w świetle, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Natomiast gdy wstępny wkład byłby faktycznie niższy niż poniesione koszty zadania inwestycyjnego, to spółdzielnia odniosłaby stratę, która musiałaby być pokryta przez innych członków, co z kolei byłoby niezgodne z art. 18 ust. 2 SpMieszkU (zasadą, że wkład budowlany to całość kosztów budowy)⁷³². Założyć należy, że oświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o pokryciu przez nabywcę pełnego wkładu budowlanego zawarte w akcie notarialnym przeniesienia własności domu, umarza zobowiązanie

⁷²⁹ A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach..., s. 373 i nast.

⁷³⁰ Uchwała SN z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89, OSNC 1990, nr 4-5, poz. 59.

⁷³¹ Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119.

⁷³² E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 18, art. 22.

członka spółdzielni⁷³³. Potwierdza to również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2007 r.⁷³⁴, w myśl którego, jeśli spółdzielnia dokona ostatecznego rozliczenia kosztów adaptacji pomieszczeń gospodarczych na lokal mieszkalny i oświadczenie zarządu w tej sprawie jest prawidłowe, to spółdzielnia nie może ponownie obliczać wydatków i żądać uzupełnienia wpłaty przez inwestorów. Co istotne, członek spółdzielni nie może ponosić konsekwencji nieprawidłowości w wyborze rady nadzorczej, której uchwała była podstawą ostatecznego rozliczenia. W takiej sytuacji częścią kosztów budowy, które w kolejnym ostatecznym rozliczeniu powinna przypaść na członka, obciąża samą spółdzielnię, a tym samym wszystkich jej członków. Co więcej w sytuacji, gdy wybudowanym budynkiem znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, spółdzielnia nie może narzucać przyjęcia kosztów budowy lokali użytkowych większych niż były w rzeczywistości, prowadziłoby to do pokrzywdzenia członków. Niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnię kosztów budowy lokalu, w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych⁷³⁵. Inne rozwiązanie *a contrario*, mogłoby powodować niepewność wśród członków, zarówno naliczenie, dodatkowych – niesłusznych kosztów oraz w późniejszym czasie, mimo wcześniejszego „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy, prowadziłoby to do dużych problemów spółdzielni i ich członków. Dlatego nie ma możliwości w późniejszym czasie rozliczenia, podważania oraz korygowania ostatecznego rozliczenia. Zasadniczo nie ma bowiem możliwości dodatkowego obciążenia członka kosztami naliczonymi po ostatecznym określeniu wysokości wkładu ostatecznego. Z drugiej strony członek spółdzielni nie ma możliwości skutecznie podważać ważności dokonanego ostatecznego rozliczenia oraz domagać się nowego wyliczenia rzeczywistych kosztów, jednakże w przypadku gdy okazało się, że rozliczenie zostało dokonane nieprawidłowo oraz jak wskazuje literatura, wpłacił do spółdzielni tytułem wkładu budowlanego kwotę przewyższającą sumę wynikającą z prawidłowego rozliczenia kosztów budowy, to z powodu braku do tego podstawy prawnej nie może domagać się jej zwrotu⁷³⁶.

W konsekwencji ani przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani również przepisy Kodeksu cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mają zastosowania do rozliczeń między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem związanych

⁷³³ Wyrok SN z dnia 24 marca 2004 r., I CKN 505/03, OSP 2005 r., nr 3, poz. 39.

⁷³⁴ Wyrok SN z dnia 10 maja 2007 r., III CSK 435/06, LEX nr 259071.

⁷³⁵ Wyrok SN z dnia 17 maja 2006 r., I CSK 19/06, LEX nr 200883.

⁷³⁶ A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach..., s. 375 i nast..

z wniesieniem wkładu budowlanego albo jego części w sytuacji, gdy członkostwo w spółdzielni ustało w okresie poprzedzającym zawarcie umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu⁷³⁷. W konkluzji nie mają tu zastosowania przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 KC). Świadczenie spełnione w wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest świadczeniem zrealizowanym w wykonaniu ważnego zobowiązania⁷³⁸.

Według Autora niniejszej pracy należy uznać, że jeżeli oświadczenie zarządu w sprawie ustalania ostatecznego wkładu było prawidłowe, to po takim ustaleniu kosztów nie można dokonać kolejnego, skutecznego wobec członka, ostatecznego rozliczenia. Zgodzić się należy ze zdaniem SN, że w końcu członek spółdzielni nie może ponosić konsekwencji nieprawidłowości w wyborze rady nadzorczej, której uchwała była podstawą ostatecznego rozliczenia⁷³⁹. Podobny pogląd wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r.⁷⁴⁰, wedle bowiem kwalifikacji przez SpMieszkU rozliczenia kosztów budowy jako "ostatecznego" należy traktować jako rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Przyjąć należy jako ogólną zasadę, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia. Członek spółdzielni również nie może domagać się takiego rozliczenia. Jednakże ostateczne rozliczenie kosztów budowy, tak jak każda czynność prawna, może być nieważne. Mają do niego zastosowanie wszystkie przepisy i zasady dotyczące nieważności czynności prawnych, w szczególności spowodowanej wadami oświadczenia woli⁷⁴¹. Wyjątkiem od tej zasady oczywiście będzie sytuacja, gdy zostanie stwierdzona, nieważności oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, po którym spółdzielnia mieszkaniowa może żądać uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy⁷⁴².

W praktyce zdarza się, że od podpisania umowy o budowę, gdy budowa jeszcze nie ruszyła, a do ustanowienia umowy o ustanowienie odrębnej własności może minąć kilka lat, w tym czasie członek wnosi wkład budowlany, który wniesiony przez członka

⁷³⁷ Wyrok SN z dnia 17 września 2008 r., III CSK 79/08, LEX nr 479318.

⁷³⁸ A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach..., s. 375 i nast.

⁷³⁹ Wyrok SN z dnia 10 maja 2007 r., III CSK 435/06, LEX nr 259071.

⁷⁴⁰ Wyrok SN z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, LEX nr 1254613.

⁷⁴¹ Ibidem.

⁷⁴² Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119.

do spółdzielni zgodnie z przepisami KC wkład nie podlega waloryzacji (art. 358¹ KC), w tym czasie członkowi nie przysługuje roszczenie o zwrot wkładu. Roszczenie takie powstaje dopiero z chwilą ustania członkostwa⁷⁴³. Wedle wyroku SN z dnia 24 lipca 2002 r.⁷⁴⁴ dodatkowo brak jest podstaw do przyjęcia, że nabyte w drodze dziedziczenia roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego mogło podlegać waloryzacji również w okresie oczekiwania przez członka spółdzielni na przydział prawa do lokalu.

Wkład budowlany w spółdzielniach mieszkaniowych ma za zadanie pozyskać od członków ich środki finansowe w celu bezpośredniego finansowania określonego przedsięwzięcia, dzięki czemu spółdzielnia wykonuje swoją działalność określoną w statucie wobec członków i wywiązuje się z konkretnych umów⁷⁴⁵.

Wkład budowlany może być wniesiony jednorazowo albo w ratach, np. w miarę realizacji zadania inwestycyjnego. Spółdzielnia nie jest zobligowana przez przepisy do przyjmowania wpłat na poczet wkładów budowlanych na specjalny rachunek bankowy jak ma to miejsce w ustawie deweloperskiej - deweloperzy muszą przyjmować wpłaty jedynie na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Spółdzielnia nie jest również zobowiązana do naliczania i przekazywania składek do specjalnego Funduszu Gwarancyjnego, jakim jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Jeśli kilka osób ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, to odpowiedzialność każdej z nich wobec spółdzielni mieszkaniowej za wniesienie wkładu budowlanego jest solidarna (art. 380 § 2 KC), co oznacza, że każda z tych osób jest odpowiedzialna za całość zobowiązania wobec spółdzielni. Nie ma znaczenia, czy między stronami istnieje odpowiednie postanowienie umowne, ponieważ odpowiedzialność ta wynika z przepisów prawnych. Jest to związane z faktem, że zobowiązanie to jest niepodzielne, co oznacza, że spółdzielnia może żądać od każdej z tych osób pełnej kwoty wkładu budowlanego.

Umowa o budowę lokalu musi zawierać warunki rozwiązania samej umowy. Odmienne niż spółdzielnia, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu może wypowiedzieć umowę niezależnie od przyczyny. W umowie może być powtórzona treść

⁷⁴³ Wyrok SN z dnia 25 stycznia 2000 r., I CKN 383/98, LEX nr 50858.

⁷⁴⁴ Wyrok SN z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 901/00, LEX nr 56894.

⁷⁴⁵ Umowa deweloperska w swojej treści również określa cenę nabycia prawa wynikającej z umowy deweloperskiej (art. 35 ust. 1 pkt 8 OchrNabDFGU) a także określa wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (art. 35 ust. 1 pkt 8 OchrNabDFGU). W poprzednim stanie prawnym umowa deweloperska musiała zawierać cenę nabycia prawa własności lokalu lub domu mieszkalnego (art. 22 ust. 1 pkt 2 OchrNabU) z tą różnicą, że obecnie w przypadku umowy deweloperskiej wpłata następuje na rachunek powierniczy, natomiast czasie obowiązywania OchrNabU spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę następowało rzecz dewelopera (art. 22 ust. 1 pkt 8 OchrNabU).

art. 20 ust. 1 SpMieszkU, który przewiduje ogólne warunki rozwiązania tej umowy przez strony w tym przez członka, a także reguluje przepisy ustawy regulujące zwrot wniesionego wkładu budowlanego w razie rozwiązania umowy o budowę. Umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez każdą ze stron. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, że używanie do omawianego przepisu terminu „rozwiązania umowy o budowę” jest nie prawidłowy, gdyż pojęcie rozwiązania umowy dotyczy zgodnego rozwiązania umowy przez obie strony⁷⁴⁶. Postuluje się, aby w kwestii art. 20 SpMieszkU używać określenia „odstąpienie od umowy” jednej ze stron⁷⁴⁷. Przepis art. 20 SpMieszkU należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do art. 491 KC (odstąpienie od umowy w przypadku zwłoki) (szersze rozważania tego tematu zostały umówione w jednym z kolejnych podrozdziałów)⁷⁴⁸.

Przepisy SpMieszkU mają za zadania chronić prawa członków spółdzielni, z którymi została zawarta umowa o budowę, gwarantują im możliwość zmiany podmiotowej po stronie członka spółdzielni – art. 19 SpMieszkU⁷⁴⁹. (co szerzej zostało omówione w oddzielnym podrozdziale).

Przepisy OchrNabU określają, że umowa deweloperska musi zawierać informacje o warunkach, w jakich klient może odstąpić od umowy oraz o warunkach zwrotu wpłaconych środków pieniężnych w takim przypadku (art. 22 ust. 1 pkt 12). Podobnie jak w przypadku treści umowy o budowę, takie postanowienia są konieczne, aby zapewnić ochronę nabywcy.

⁷⁴⁶ A. Pyrżyńska, Rozwiązanie umowy przez strony, Warszawa 2003, s. 5.

⁷⁴⁷ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 18 i art. 20 Nb 16.

⁷⁴⁸ Umowa o budowę może zawierać również inne postanowienia określone w statucie (art. 18 ust. 1 pkt 5 SpMieszkU), do których należą np. wskazanie terminu rozpoczęcia robót budowlanych, terminie zakończenia robót, zasady odbioru lokalu czy zasady informowanie wzajemnie stron o zmianie adresu. Mimo, że ustawa nie zobowiązuje, aby był wskazany termin zakończenia budowy, jednak z praktycznego punktu widzenia najczęściej jest określony, gdyż wyznacza również końcowy termin wniesienia wkładu budowlanego oraz ma w zasadzie istotne znaczenie dla osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. O ile w umowie o budowę, w której stroną jest spółdzielnia mieszkaniowa, nie jest wymagane podanie terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia, o tyle w przypadku umowy deweloperskiej jest to wymagane. Zgodnie bowiem, z OchrNabDFGU umowa o budowę, musi zawierać termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (art. 35 ust. 12 OchrNabDFGU) (w poprzednim stanie prawnym ustawy deweloperskiej, w art. 22 ust. 1 pkt 11 OchrNabU również był przewidziany taki obowiązek).

⁷⁴⁹ W umowie o budowę często zamieszczane są brzmienie przepisów pozwalających na obrót ekspektatywą własności.

d) Członkostwo a wypowiedzenie umowy o budowę

Przed wejściem w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r. wypowiedzenie umowy o budowę nie oznaczało wystąpienia ze spółdzielni⁷⁵⁰. Wypowiedzenia umowy nie powodowało automatycznego ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Aby członkostwo ustało, członek m.in. musiał wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem (art. 22 PrSpółdz). Słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 sierpnia 2018 r., że od dnia 9 września 2017 r. osoby dysponujące prawami do lokali opisanymi w art. 3 ust. 1 SpMieszkU nie mogą być pozbawione członkostwa przez spółdzielnię mieszkaniową przez wykluczenie i wykreślenie; spółdzielnia utraciła prawa wynikające z art. 24 PrSpółdz⁷⁵¹. Od tego dnia członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 SpMieszkU (art. 3 ust. 6 pkt 6 SpMieszkU), chyba że członkowi przysługuje w danej spółdzielni jeszcze inny tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa albo gdy członek jest stroną innej jeszcze umowy o budowę lokalu (art. 3 ust. 8 SpMieszkU). Oznacza to, że aktualnie wraz z wypowiedzeniem umowy o budowę następuje z mocy prawa (*ex lege*) ustanie członkostwa w spółdzielni.

Po rozwiązaniu umowy o budowę lokalu stosunek wkładu budowlanego również ulega rozwiązaniu. W tym przypadku wkład budowlany przekształca się w roszczenie. Statut i umowa o budowę powinny szczegółowo określać zasady zwrotu wkładu budowlanego (art. 8 SpMieszkU).

Natomiast mimo że aktualnie nie stosuje się przepisów PrSpółdz dotyczących udziałów i wpisowego (zgodnie z art. 1 ust. 9 SpMieszkU) w sytuacji, gdy były członek spółdzielni wnosił udziały przed wejściem w życie ZmSpMieszkU17, to powstaje pytanie, czy w przypadku rozwiązania umowy o budowę, przysługuje mu zwrot udziałów? W mojej ocenie nie można tego definiować tak, że spółdzielnia nie ma obowiązku rozliczenia i zwrócenia wniesionych udziałów byłemu członkowi. Pogląd ten należy odrzucić. Przepis art. 1 ust. 9 SpMieszkU dotyczy wnoszenia udziałów i wpisowego po wejściu w życie ZmSpMieszkU17 i nie może być interpretowany jako przepis odbierający nabyte prawo do udziału wniesionego ani do rozliczenia z tego tytułu. Słusznie K. Królikowska zwraca uwagę, że nadal konieczne jest rozliczenie przez

⁷⁵⁰ A. Stefaniak, Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa, 2014 r., art. 20.

⁷⁵¹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2018 r., I ACa 432/17, LEX nr 2553718.

spółdzielnię wniesionego wkładu budowlanego w przypadku rozwiązania umowy o budowę, ponieważ ten przypadek nawet nie jest objęty wyłączeniem z art. 1 ust. 9 SpMieszkU⁷⁵².

Pogląd ten zasługuje na aprobatę, odmienne stanowisko byłoby niezrozumiałe. Ponadto Autor niniejszej pracy ocenia krytycznie wprowadzone wyłączenie przepisów dotyczących udziałów i wpisowego, określonych w PrSpółdz, gdyż rezultatem tego jest pozbawianie spółdzielni mieszkaniowej kapitału na dalsze inwestycje, przez likwidację funduszu udziałowego. Fundusz udziałowy był zasilany z wnoszonych udziałów⁷⁵³.

III. Ekspektatywa własności

a) Uwagi ogólne

Pierwszą polską ustawą regulującą prawo spółdzielcze była ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach⁷⁵⁴. Przepisy wprowadzone tą ustawą regulowały oddawanie lokali swoim członkom. W związku z tym lokale te były oddawane do użytkowania na ogólnych zasadach, jak już wcześniej wskazywałem, przede wszystkim w formie najmu. Wraz z wejściem w życie rozporządzenia Prezydenta RP z 1934 roku, regulującego ustanawianie odrębnej własności lokali na terenie całej Polski, spółdzielnie mieszkaniowe mogły ustanawiać odrębną własność lokali zgodnie z przepisami tego rozporządzenia.

W celu zrozumienia materii chciałbym przypomnieć, że późniejsze przepisy, takie jak SpółdzZwU z 1961 r., nie przewidywały możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. W zamian spółdzielnie mieszkaniowe mogły udzielać swoim członkom spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (tzw. prawo lokatorskie) lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (tzw. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), a także budować domy jednorodzinne i przekazywać wraz z prawem do gruntu

⁷⁵² Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 20, pkt 20.

⁷⁵³ Por. rozdział IV. Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, X. Ocena pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej wpływów do funduszu udziałowego.

⁷⁵⁴ Dz.U. 1920 r. Nr 111, poz. 733.

ich własność swoim członkom. Wskazywałem już, że nawet KC, regulujące ustanawianie odrębnej własności lokali w artykułach 135 i 137, nie zmieniło tego stanu rzeczy. Dopiero PrSpółdz ustawa z 1982 r.⁷⁵⁵, która weszła w życie 1 stycznia 1983 roku, wprowadziła możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych w tzw. małych domach mieszkalnych (zob. artykuł 237 PrSpółdz w pierwotnym brzmieniu). SpMieszkU, wchodząca w życie 24 kwietnia 2001 roku, spowodowała kilka istotnych zmian w kwestii możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Wspomniana ustawa wprowadziła trzy ważne zmiany w kwestii ustanawiania odrębnej własności lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Po pierwsze niektórym członkom spółdzielni mieszkaniowych przyznała prawo do żądania zamiany swoich praw do lokali (mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu) na prawo odrębnej własności lokalu⁷⁵⁶. Po drugie umożliwiła zawieranie umów o przeniesienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych⁷⁵⁷. Po trzecie wprowadziła możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały założone po jej wejściu w życie⁷⁵⁸. Spółdzielnie mieszkaniowe mogły również prowadzić działalność deweloperską, budując budynki z lokalami mieszkalnymi lub o innym przeznaczeniu, które miały być sprzedane⁷⁵⁹.

SpMieszkU określa dwa rodzaje prawnych układów nieruchomości zabudowanych budynkami, w których spółdzielnia mieszkaniowa wyodrębniła własność części lub wszystkich lokali (podczas gdy spółdzielnia mieszkaniowa może nadal pozostawać właścicielem wyodrębnionych lub niewyodrębnionych lokali). Mianowicie, w budynku, gdzie doszło do wyodrębnienia własności lokali, może nie powstać wspólnota mieszkaniowa⁷⁶⁰, a spółdzielnia mieszkaniowa będzie zarządzać nieruchomością wspólną na podstawie artykułu 27 ustęp 2 SpMieszkU. W sytuacjach określonych w artykułach 24¹ i 26 SpMieszkU może natomiast dojść do powstania wspólnoty mieszkaniowej (której członkiem może być również spółdzielnia mieszkaniowa), a nieruchomość wspólną będzie zarządzać na podstawie przepisów WłLokU. W takim przypadku spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać

⁷⁵⁵ Dz.U. z 2021 r. poz. 648.

⁷⁵⁶ Por. w szczególności art. 12, art. 39 ust. 1 i 2 w pierwotnym brzmieniu oraz art. 48 SpMieszkU.

⁷⁵⁷ Zob. art. 39 ust. 1 i 2 w pierwotnym brzmieniu.

⁷⁵⁸ Zob. art. 44 SpMieszkU.

⁷⁵⁹ Zob. art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU.

⁷⁶⁰ Zob. art. 27 ust. 3 SpMieszkU.

nieruchomością wspólną, jeżeli wspólnota mieszkaniowa zawrze z nią umowę o zarządzanie tą nieruchomością⁷⁶¹.

Spółdzielnia mieszkaniowa może być właścicielem budynku lub budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, a także może wyodrębnić własność poszczególnych lokali. W takim przypadku, jeśli dochodzi do wyodrębnienia własności lokali, spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać nieruchomością wspólną na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nadal pozostaje właścicielem wyodrębnionych lokali, może dojść do powstania wspólnoty mieszkaniowej, a wtedy nieruchomością wspólną będzie zarządzać na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. W takim przypadku spółdzielnia mieszkaniowa może zarządzać nieruchomością wspólną, jeśli wspólnota mieszkaniowa zawrze z nią umowę o zarządzanie tą nieruchomością.

Gdy zarząd nieruchomością wspólną jest regulowany przez przepisy WłLokU, przepisy SpMieszkU zostają zastosowane tylko do relacji między spółdzielnią a jej członkami, tj. osobami posiadającymi spółdzielcze prawa do lokali należących nadal do spółdzielni mieszkaniowej. Natomiast właściciele lokali przestają zazwyczaj być członkami spółdzielni mieszkaniowej.

W pierwotnym brzmieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.⁷⁶² został zawarty zakaz obowiązujący od dnia 24 kwietnia 2001 r. zakazujący ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych (art. 37 SpMieszkU01). Dotychczasowa ekspektatywa tych praw, która istniała przed datą 24 kwietnia 2001 r., przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokali ze wszystkimi skutkami wynikającymi z art. 18 i nast. ustawy⁷⁶³.

Nowelizacja ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw w art. 1 pkt 26 uchyliła art. 37 SpMieszkU01 tj. bezwzględny zakaz ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe nowych praw o charakterze własnościowym do lokali stanowiących własność spółdzielni. Uchylony art. 37 SpMieszkU01, miał za zadanie realizować założenia, że ograniczone prawa rzeczowe do lokali mają istnieć w spółdzielniach mieszkaniowych tylko przejściowo

⁷⁶¹ Art. 27 ust. 2 SpMieszkU.

⁷⁶² Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z dnia 23 stycznia 2001 r.

⁷⁶³ Por. też R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2002, s. 165.

do czasu, do kiedy wszystkie nie wygasną lub nie zostaną zamienione we własność. Poprzez komentowany artykuł realizowano także założenie, że nie można nikogo zmuszać do nabycia własności, a więc także członkowie spółdzielni, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do lokali w tej spółdzielni. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych powinni mieć możliwość wyboru, czy chcą zostać właścicielami tych lokali, czy pozostać przy tym, co już mają⁷⁶⁴.

Podobne rozwiązanie do uchylonego art. 37 SpMieszkU01, wprowadziła nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw 14 czerwca 2007 r.⁷⁶⁵ w art. 7 ust. 1, zgodnie ze wskazanym przepisem spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła od wejścia w życie noweli ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Ustawodawca w przytoczonej noweli w art. 7 ust. 2 przewidział pewne wyjątki od przytoczonej zasady. W myśl tego przepisu, od dnia wejścia nowelizacji do dnia 31 grudnia 2010 r., członek spółdzielni po spełnieniu warunków określonych w art. 7 ust. 2 pkt 1–3 mógł żądać od spółdzielni zawarcia umowy o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dotyczyło to przypadku, gdy członkowi, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego.

Członek spółdzielni, aby żądać przekształcenia prawa musiał dokonać spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni. Obejmuje to m.in. odpowiednią część zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami w przypadku, gdy spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu. Ponadto, członek musiał spłacić opłaty wynikające z opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dany lokal.

Nowelizacja wprowadzała nowego rodzaju umowę o przekształcenie prawa lokatorskiego we własnościowe, jednakże ustawodawca nie wprowadził regulacji dotyczących umów o przekształcenie praw, poza finansowymi warunkami

⁷⁶⁴ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*, 2018, art. 37.

⁷⁶⁵ Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z dnia 13 lipca 2007 r.

przekształcenia. Brak dokładnych przepisów w tym względzie, spowodował, że charakter i treść tych umów nie były do końca zrozumiałe. Przepisy te powodowały wątpliwości, gdyż dodatkowo zostały uchylone przepisy dotyczące ustanawiania własnościowych praw do lokali, co w konsekwencji sprawiło, że uzyskanie różnych praw mocniejszego i słabszego następuję na podstawie takich samych świadczeń.

Kolejna nowelizacja ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.⁷⁶⁶ w art. 3 uchyliła przepisy art. 7 ust. 2–6 SpMieszkU wprowadzone nowelizacją ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i wprowadziła w zamian nowe regulacje w tym zakresie w art. 6 noweli⁷⁶⁷.

Jak wskazuje E. Bończak-Kucharczyk⁷⁶⁸ przekształcenie, o którym mowa w art. 6 ust. 1 nowelizacji z dnia 18 grudnia 2009 r., jest istocie ustanowieniem nowego własnościowego prawa do lokalu, gdyż w art. 6 ust. 2 wyjaśniono, że następuje to w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dodatkowo zauważa, że to samo przekształcenie musiało zostać wykonane do końca grudnia 2012 r. (zawarcie było możliwe w okresie przejściowym). Ponadto nie musiały być zawarte w formie aktu notarialnego. Ustawodawca uznał czynności prawne, które nastąpiły bez zachowania formy aktu notarialnego, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. za ważne⁷⁶⁹. Oznacza to, że w przypadku nie zachowania formy aktu notarialnego, zawarte umowy o przekształcenie prawa lokatorskiego we własnościowe są zgodne z prawem.

Wprowadzone przepisy spowodowały powrót do przepisów sprzed nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. (ZmSpMieszkU07), które pozwalały na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez zachowania formy aktu notarialnego. Nowela z dnia 14 czerwca 2007 r. uchylała bowiem przepisy dotyczące własnościowych praw do lokali oraz formy ustanawiania takich praw, przez co powinny

⁷⁶⁶ Dz.U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779.

⁷⁶⁷ We wskazanym artykule ust. 1 wskazano że do dnia 31 grudnia 2012 r. na żądanie członka, któremu przysługuje prawo lokatorskie, można ustanowić własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy w nieruchomościach, w których spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem albo lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 SpMieszkU lub uchwała ta została zaskarżona do sądu. Żądanie członka następuje w drodze zawarcia umowy pomiędzy nim a spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

⁷⁶⁸ Por. E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 37.

⁷⁶⁹ Art. 7 nowelizacji z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779).

być one ustanawiane w formie aktu notarialnego, zgodnie z kodeksem cywilnym i przepisami dotyczącymi ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych.

b) Roszczenie o ustanowienie lub przeniesienie prawa własności

„Ekspektatywa” to pojęcie oznaczające w tłumaczeniu pewne oczekiwanie prawne, tzw. wierzytelność przysługą⁷⁷⁰. W myśl przepisu art. 19 ust. 1 SpMieszkU ekspektatywa, czyli roszczenie o ustanowienie lub przeniesienie prawa własności, powstaje z chwilą zawarcia umowy na budowę określonej w art. 18 SpMieszkU. Roszczenie to jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, jest prawem dziedzicznym, a także podlega egzekucji.

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (SpMieszkU), potwierdzono charakter tych ekspektatyw jako pełnych praw podmiotowych. Sądy uznały, że roszczenie o przydział spółdzielczego prawa własności do lokalu zostało zmienione na roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 18 SpMieszkU. Po przekształceniu, to roszczenie przysługiwało uprawnionemu jako ekspektatywa własności, nawet po zmianie ustawy SpMieszkU z dnia 19 grudnia 2002 r., która przywróciła możliwość ustanawiania nowych praw własnościowych do lokali⁷⁷¹.

Ustawowe przepisy dotyczące cech ekspektatywy własności nie zabraniają stronom umowy o budowę lokalu, tj. spółdzielni mieszkaniowej oraz jej członkowi, zmiany treści tej umowy stosownie do zasady swobody umów⁷⁷². Wpływa to również na konkretną treść ekspektatywy, która wynika z takiej umowy. Należy zaznaczyć, że do 2007 roku strony umowy o budowę lokalu na własność mogły, za zgodą obu stron⁷⁷³, umownie zmienić tę umowę na umowę o ustanowieniu spółdzielczego prawa własności do lokalu, co prowadziło do odpowiedniej zmiany treści posiadanej ekspektatywy. Od tego czasu taka możliwość już nie istnieje⁷⁷⁴.

Obecnie przepis zawarty w art. 3 ust. 1 SpMieszkU definiuje, jaka osoba może pozostać członkiem spółdzielni. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie

⁷⁷⁰ P. Ledwoń, Uregulowanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu jako zwiększenie bezpieczeństwa na rynku mieszkaniowym, *Kultura Bezpieczeństwa Nauka- Praktyka-Refleksje*, 2015, nr 19, s. 107.

⁷⁷¹ K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 19, pkt 6.

⁷⁷² Por. D. Bierecki, *Zasada swobody umów ...*, s.80.

⁷⁷³ Uchwała SN z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, *Legalis* nr 65872.

⁷⁷⁴ K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, 2022, art. 19, pkt 8.

miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności". Natomiast zgodnie z art. 3² SpMieszkU określa chwilę, z którą powstaje członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, w myśl pkt 2 przytoczonego artykułu, członkostwo powstaje z chwilą nabycia przez osobę ekspektatywy własności.

Jak już zostało wskazane art. 19 ust. 1 zd. 1 SpMieszkU, reguluje chwilę powstania ekspektatywy, która powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Treść i formę spółdzielczej umowy o budowę lokalu reguluje art. 18 SpMieszkU. Przepis ten pod względem konstrukcyjnym, jest podobny do umowy o budowę lokalu lokatorskiego⁷⁷⁵. Z tą różnicą, że ekspektatywa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie jest zbywalna, nie podlega dziedziczeniu oraz nie podlega egzekucji. Ekspektatywa jest tzw. prawem podmiotowym tymczasowym⁷⁷⁶.

Roszczenie może zostać nabyta przez kilka osób, jednakże członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje małżonkom (art. 3 ust. 5 SpMieszkU). W konsekwencji, w przypadku nabycia przez kilka osób ekspektatywę, wykluczone jest nabycie *ex lege* członkostwa w spółdzielni i zastosowanie ma konstrukcja przewidziana w art. 3 ust. 5 SpMieszkU, a więc 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 przez sąd lub do czasu wyboru przez spółdzielnię osoby, którym wspólnie przysługuje ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Do dnia wejścia w życie noweli z dnia 20 lipca 2017 r., art. 19 SpMieszkU przewidywał powstanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Ustawodawca nowelą, zmienił brzmienie art. 19 SpMieszkU polegającą na zastąpieniu przez wyrażenia „ekspektatywa odrębnej własności lokalu” terminem „ekspektatywa własności” (lokalu). Zmiana terminu nie ma jednak istotnego znaczenia merytorycznego, gdyż pomimo zmienionej redakcji art. 19 ust. 1 SpMieszkU⁷⁷⁷, nie ma podstaw do odmiennej

⁷⁷⁵ Por. art. 10 SpMieszkU.

⁷⁷⁶ Zob. K. Gandor, Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy), Wrocław, 1968, s. 10 i nast.; K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 4; J. Bocianowska, Ekspektatywa oraz inne prawa wynikające z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym, Warszawa 2021, s. 26 i nast.

⁷⁷⁷ Zmiana nastąpiła na podstawie art. 1 pkt 15 ZmSpMieszkU17.

kwalifikacji ekspektatywy własności, o której mowa w noweli. W dalszym ciągu jest to prawo majątkowe zbywalne, może być też przedmiotem zapisu windykacyjnego lub zwykłego. Ekspektatywa własności podlega dziedziczeniu, a także egzekucji, do której należy stosować przepisy o egzekucji z wierzytelności wynikające z KPC⁷⁷⁸, a nie przepisy wynikające z egzekucji z nieruchomości.

Ekspektatywę własności zawartą w art. 19 SpMieszkU należy również wiązać z odesłaniem zawartym w art. 2 ust. 3 zd. 2 SpMieszkU zgodnie z którym, przepisy art. 18–23 SpMieszkU dotyczą również umowy o budowę domu jednorodzinnego, a więc także w wyniku zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę domu jednorodzinnego na własność, na podstawie art. 19 SpMieszkU po stronie członka spółdzielni powstaje roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności domu jednorodzinnego, czyli ekspektatywa własności domu jednorodzinnego⁷⁷⁹. Pojęcie „ekspektatywa własności” należy traktować szeroko i wiązać je zarówno do lokali, jak i domów jednorodzinnych.

Według z dominującego poglądu w doktrynie, do spółdzielczych umów o budowę lokali i domów, o których mowa w art. 18 i n. SpMieszkU, nie stosuje się przepisów OchrNabU. Ustawa ta, reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego⁷⁸⁰.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odmiennie niż przepis ustawy o własności lokali (WŁokU), nie wymagają dla skutecznego nabycia spółdzielczej ekspektatywy własności i dla skuteczności dochodzenia tego roszczenia ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Różnica ta, jak wskazuje literatura wynika z założenia, że własność nieruchomości należących do spółdzielni, na których realizuje ona inwestycje na rzecz swoich członków, jest trwała dzięki szeregowi przepisów utrudniających skuteczne zbycie takiej nieruchomości przez zarząd, w tym art. 1 ust. 1 SpMieszkU ustanawiającemu cel działalności spółdzielni mieszkaniowej, jak i następnych przepisów ustawy. W konsekwencji, warunkach spółdzielczych z reguły nie istnieje natychmiastowa potrzeba zabezpieczenia

⁷⁷⁸ Art. 895 i następ. KPC.

⁷⁷⁹ G. Bieniek, Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r., cz. 2, Rej. 2007, nr 12.

⁷⁸⁰ Art. 1 OchrNabU.

skuteczności *erga omnes* roszczenia stron umowy o budowę w księdze wieczystej⁷⁸¹. Wpis taki do księgi wieczystej w przypadku przepisów SpMieszkU jest możliwy, ale nie jest konieczny. Odmiennie ważności umowy reguluje art. 9 ust. 2 WłLokU, zgodnie z którym do ważności umowy z art. 9 ust. 1 WłLokU (tzw. umowy realizatorskiej)⁷⁸² niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej⁷⁸³.

W przypadku roszczeń z umów o budowę oraz roszczeń powstałych z mocy ustawy, istnieje możliwość ich zbycia wraz z wkładem budowlanym oraz podlegają one egzekucji. Otóż spełniają one wymóg zdolności zastawniczej i mogą być przedmiotem obciążenia zabezpieczającego⁷⁸⁴. Z tego powodu proponuje się szersze wykorzystanie instytucji zastawu rejestrowego w celu zabezpieczenia roszczeń kredytodawców (w sytuacji, gdy niemożliwe jest ustanowienie hipoteki) dotyczących tzw. ekspektatywy odrębnej własności lokalu (zgodnie z art. 19 ust. 1 SpMieszkU) oraz ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁷⁸⁵.

⁷⁸¹ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 2.

⁷⁸² Umowa określona w art. 9 ust. 1 WłLokU od wejścia w życie ustawy była określana przez doktrynę i orzecznictwo, a także przez praktyków, jako umowa deweloperska, jednakże terminem tym, od wejścia w życie ustawy WłLokU (tj. 29 kwietnia 2012 r.) zaczął się posługiwać ustawodawca w odniesieniu do umowy opisanej w art. 3 pkt 5 przytoczonej ustawy dlatego też, żeby uniknąć niejasności terminologicznych, umowa uregulowana w art. 9 WłLokU która wedle z doktryny nazwana jest umową realizatorską. W piśmiennictwie zwraca się uwagę na wadliwą konstrukcję jurystyczną przepisu art. 9 ust. 1 WłLokU, gdyż przesłanką ważności umowy jest wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Wywołuje to, trudności interpretacyjne, gdyż wpis do księgi wieczystej ma być przesłanką warunkująca ważność umowy, jednakże wpis roszczeń z niej wynikających nie może zostać dokonany przed jej zawarciem, co skutkowałoby nieważnością umowy. Zawarcie umowy realizatorskiej, której treść wynika z art. 9 ust. 1 WłLokU, nie spełnia wymogów określonych w art. 9 ust. 2 WłLokU. mimo wszystko Sąd Najwyższy, jak i Sądy powszechne, jak się wydaje, aby chronić nabywców, przyjęły dla nich korzystne rozwiązanie i uważają, że taka umowa jest ważna. Według tezy postanowienia SN z dnia 31 stycznia 2020 r. zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 WłLokU, która nie spełnia wymogów ustępu drugiego, oznacza jedynie, że omawiany przepis nie ma do niej zastosowania, a nie że jest ona nieważna.

⁷⁸³ art. 9 OchrNabU.

⁷⁸⁴ Por. J. Widło, Zabezpieczenia rzeczowe dotyczące spółdzielni w orzecznictwie sądowym – wybrane zagadnienia, PS nr 4, 2021, s. 211.

⁷⁸⁵ Ekspektatywa własności ma charakter tymczasowy i trwa do czasu ustanowienia docelowego prawa własności. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (KWU) w swojej treści nie przewiduje możliwości ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego - hipoteki na ekspektatywie prawa własności. Przedmiotem hipoteki można obciążyć tylko przedmioty wymienionych w art. 65 ust. 1-3 KWU w myśl przepisu hipotek można obciążyć nieruchomości, ułamkową część nieruchomości, użytkowanie wieczyste, udział ułamkowy w użytkowaniu wieczystym, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. W związku z tym, na ekspektatywie własności nie można ustanowić hipoteki. Ekspektatywa własności ustaje w momencie ustanowienia odrębnej własności lokalu przez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego i

Zawarcie umowy o budowę nie wymaga formy aktu notarialnego, natomiast zbycie ekspektatywy własności już taką formę wymaga (art. 19 ust. 3 SpMieszkU).

c) Zbywalność ekspektatywy

Jak słusznie zauważa K. Pietrzykowski, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, jakie powstaje na skutek zawarcia umowy o budowę lokalu, nie odpowiada konstrukcji ekspektatywy prawa własności, jaką przyjmuje się w nauce prawa cywilnego. W przypadku ekspektatywy w rozumieniu prawa cywilnego mamy bowiem do czynienia z nabyciem prawa własności pod warunkiem zawieszającym bądź względnie sytuacji, gdy do powstania prawa własności konieczne jest spełnienie przesłanek ustawowych niezależnych od stron. Natomiast w przypadku umowy o budowę lokalu istnieje ryzyko, że może natomiast w ogóle nie dojść do powstania odrębnej własności lokalu np. W kontekście rozważań dotyczących ekspektatywy własności, można stwierdzić, spółdzielnia nie wybuduje budynku albo nie uzyska pozwolenia na jego użytkowanie. W takiej sytuacji, gdy mówimy o ekspektatywie własności, przepis art. 19 ust. 3 SpMieszkU nie jest konieczny ani nie ma wpływu na omawiane zagadnienie. Wedle przepisu, umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Do ekspektatywy własności lokalu *per analogiam* można by stosować przepisy o własności nieruchomości. Obowiązek zachowania formy aktu notarialnego wynikałby z art. 158 KC, w myśl którego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości. Istotne, że zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione.

Przepis art. 19 ust. 1 zd. 2 SpMieszkU, jasno określa, że ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, a także przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbywalna oznacza, że ekspektatywa własności może być przedmiotem rozporządzenia pod tytułem odpłatnym bądź nieodpłatnym⁷⁸⁶. Przepis art. 19 SpMieszkU, w odróżnieniu do PrSpółdz, uczynił

dokonania konstytutywnego wpisu w księgach wieczystych. Dopiero wtedy na nieruchomości istnieje możliwość ustanowienia hipoteki.

⁷⁸⁶ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 11 i nast.

ekspektatywę odrębnej własności lokalu oraz domu jednorodzinnego prawem zbywalnym, dziedzicznym, podlegającym egzekucji, bez możliwości subiektywnych ograniczeń tych cech przez spółdzielnię⁷⁸⁷. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2001 r.⁷⁸⁸, umowa darowizny ekspektatywy własności stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela lokalu, niezależnie od chwili złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu. Dodać, również należy, że zdania po wydaniu przytoczonego postanowienia są podzielone w piśmiennictwie, reprezentowane jest również stanowisko zakładające, że SN niewłaściwie ocenił prezentowany problem prawny. S. Rudnicki, krytycznie odniósł się do postanowienia twierdząc, że umowa "darowizny ekspektatywy ogółu praw związanych z odrębną własnością lokalu" nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej obdarowanego jako właściciela lokalu⁷⁸⁹. Odmienne uważa R. Strzelczyk, który wydał głosę aprobującą wyrok, zgodnie z którym nabywca ekspektatywy odrębnej własności lokalu może "po powstaniu tej własności - wobec wpisania jej do księgi wieczystej" zostać wpisany do tej księgi jako właściciel lokalu. Oznacza to, że jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis takiego nabywcy odrębna własność lokalu już istnieje, wówczas sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać wpisu, i to niezależnie od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie⁷⁹⁰.

Dodatkowo, w myśl kolejnego postanowienia SN z dnia 27 kwietnia 2007 r.⁷⁹¹ ekspektatywa prawa, staje się zbywalna dopiero z chwilą złożenia wniosku o taki wpis (prawo, które do powstania wymaga wpisu do księgi wieczystej). Oznaczałoby to, że o zbywalnej ekspektatywie własności lokalu można mówić dopiero po zawarciu umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i złożeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej.

J. Kuropatwiński zajął zdanie częściowo krytycznie, mianowicie przyjął, że dla uzasadnienia prawnej dopuszczalności rozporządzeń prawami przyszłymi wykorzystywane mogą być dwie konstrukcje prawne. Chodzi tu mianowicie o rozporządzenie ekspektatywą stanowiącą prawo podmiotowe *sui generis* oraz o zastosowanie konstrukcji rozporządzenia pod warunkiem, że prawo podmiotowe powstanie⁷⁹².

⁷⁸⁷ R. Dzięczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 18 i 19.

⁷⁸⁸ Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Legalis nr 50762.

⁷⁸⁹ S. Rudnicki, Głosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSP 2002, nr 1, s. 4.

⁷⁹⁰ R. Strzelczyk, Głosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSP 2002, nr 7-8, s. 105.

⁷⁹¹ Postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, Legalis nr 82046.

⁷⁹² J. Kuropatwiński, Głosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Rej. 2002, nr 7, s. 133.

W doktrynie panuje przeważający pogląd, że nie można zatem zgadzać się z twierdzeniem, że ekspektatywa własności należy do kategorii *sui generis* praw podmiotowych. Takie podejście nie jest także uzasadnione chęcią nadania ekspektatywie własności charakteru przedmiotu obrotu (jak w przypadku praw podmiotowych), ponieważ ekspektatywa własności jest już prawem podmiotowym i zgodnie z art. 19 SpMieszkU jest przedmiotem obrotu (ma charakter zbywalny). Tym bardziej nie ma potrzeby stosowania konstrukcji warunkowego rozporządzenia⁷⁹³. Koncepcję prezentowaną przez S. Rudnickiego należy zatem uznać za niewłaściwą⁷⁹⁴.

Zarówno przed wejściem⁷⁹⁵, jak i po wejściu w życie ZmSpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r., należy uznać, że ekspektatywa jest w pełni ukształtowanym roszczeniem o ustanowienie lub przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, które może być zaspokojone w drodze powództwa opartego na art. 64 KC i art. 1047 KPC⁷⁹⁶. Jednakże we wcześniejszym stanie prawnym wysuwano tezę, według której ekspektatywa była traktowana jako tzw. prawem podmiotowym tymczasowym⁷⁹⁷. K. Królikowska zwraca uwagę, że sam ustawodawca kontynuuje określanie ekspektatywy własności jako roszczenia, co wyraźnie wynika ze zmienionego przez ZmSpMieszkU z dnia 20 lipca 2017 r. art. 3 ust. 1 pkt 3 SpMieszkU, tj. członkiem spółdzielni jest osoba, której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Dlatego także obecnie trudno zasadnie utrzymywać, że ekspektatywa własności jest prawem podmiotowym tymczasowym w rozumieniu, jakie przyjmował K. Gandor⁷⁹⁸.

Przepis art. 3 ust. 5 SpMieszkU reguluje kwestię członkostwa w spółdzielni współposiadaczy, którzy są współwłaścicielami lokalu. Natomiast art. 21 ust. 2 SpMieszkU wskazuje, że odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz małżonków lub kilku osób, które razem z członkiem spółdzielni, złożą wniosek o ustanowienie tego prawa. W takiej sytuacji zawarcie umowy o budowę z wymienionymi osobami jest dopuszczalne. Ekspektatywa własności może zostać nabyta przez kilka osób lub przez oboje małżonków. Jednakże członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich,

⁷⁹³ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 4.

⁷⁹⁴ Por. J. Bocianowska, Ekspektatywa..., s. 106.

⁷⁹⁵ E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2013, art. 19.

⁷⁹⁶ K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 4.; E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie..., 2018, art. 19.

⁷⁹⁷ K. Pietrzykowski, Komentarz..., 2018, art. 19, Nb 1; A. Doliwa, Komentarz..., art. 19 pkt 2; K. Gandor, Prawa podmiotowe..., s. 10 i nast.

⁷⁹⁸ Por. K. Królikowska, [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych..., 2022, art. 19, pkt 4 i nast.

chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (art. 3 ust. 5 SpMieszkU). W sytuacji, gdy jest kilku współuprawnionych nabycie członkostwa *ex lege* jest wykluczone, z wyjątkiem małżonków. Zgodnie więc z art. 3 ust. 5 zd. 2, 3 i 4 SpMieszkU, w razie 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, przez sąd lub wyboru przez spółdzielnię współwłaściciele, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Ponadto aktualnie ekspektatywa własności może zostać nabyta przez kilka osób, z których żadna z nich nie musi zostać członkiem spółdzielni. Zaś zbywca lub zbywcy ekspektatywy utracą swoje członkostwo z mocy prawa, na podstawie nowego przepisu art. 3 ust. 6 pkt 4 SpMieszkU. Wynika to z faktu, że ustawa nie przewiduje, co się dzieje, w sytuacji, gdy nikt ze współuprawnionych nie zgłosi się po członkostwo.

Odmiennie wyglądała sytuacja przed wejściem nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, ówczesnie w sytuacji, w której żaden ze współwłaścicieli lokalu nie był członkiem spółdzielni mogła być tylko tymczasowa. Wiązało się to wprost z art. 21 ust. 1 w brzmieniu sprzed przywołanej nowelizacji SpMieszkU, kiedy to umowę o ustanowienie własności lokali, mogła być tylko zawarta z członkiem spółdzielni. Obecnie przepis tego nie wymaga. Oznacza to, że w sytuacji kilku współuprawnionych, żaden z nich nie musi zostać członkiem spółdzielni. W literaturze przedmiotu⁷⁹⁹, zwraca się uwagę, że jest to błąd ustawodawcy, który nie potrafił wykonać konsekwentnie wyroku TK z 5 lutego 2015 r.⁸⁰⁰.

⁷⁹⁹ Ibidem.

⁸⁰⁰ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

Rozdział VIII Obecny model spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU

I. Wprowadzenie

W ramach analizowanego przedmiotu pracy, należy również zastanowić się nad zagadnieniem, czego wyrazem dla konstrukcji spółdzielni jest odwrócenie zasady związania praw do lokalu (domów jednorodzinnych) z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej? Ponadto zadać pytanie, czy zatem spółdzielnia mieszkaniowa w dalszym ciągu jest spółdzielnią? Czy przeobrażenia normatywne wpłynęły na konstrukcję spółdzielni mieszkaniowej na tyle mocno, że bliżej jej już do innych jednostek organizacyjnych niż do spółdzielni w ujęciu ogólnym?

W tym celu, w pierwszej kolejności zastanowiono się czy w wyniku wprowadzonej zmiany i odwrócenia zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, czy obecnie bliżej konstrukcyjnie spółdzielni mieszkaniowej do stowarzyszenia lub wspólnoty mieszkaniowej?

Ponadto czuję się zobowiązany w ramach analizowanego problemu badawczego do odniesienia się również do nowo wprowadzonej jak myślę alternatywy dla spółdzielni mieszkaniowych, tzw. kooperatyw mieszkaniowych. Potwierdza to wypowiedź wiceministra rozwoju P. Uścińskiego dla ogólnopolskiego dziennika „Rzeczpospolita”, w myśl, której kooperatywy mieszkaniowe są nowymi spółdzielniami⁸⁰¹. W ocenie Autora niniejszej pracy rozwiązanie to budzi wątpliwości, które zostaną zaakcentowane w niniejszym rozdziale.

W ostatniej części rozdziału, porównano obecną konstrukcję spółdzielni mieszkaniowej ze spółdzielnią w sensie ogólnym i przeanalizowano czy w obecnym stanie prawnym udało się odseparować spółdzielnie mieszkaniowe od spółdzielni typu ogólnego?

Spółdzielnie, mimo że są osobną, wyodrębnioną formą prawną, to ze względu na swój charakter korporacyjny, stanowią obiekt porównawczy także ze spółkami

⁸⁰¹ M. Kaliszewska, Kooperatywy mieszkaniowe z zastrzeżeniami, ale bez kontrowersji, Rzeczpospolita z dnia 7 października 2022 r.

handlowymi. Występują szczególne analogie między nimi zwłaszcza w kontekście struktury korporacyjnej tj. organ zrzeszający wszystkich członków organizacji lub ich przedstawicieli, organ zarządzający, a także organ nadzorczy (kontrolujący)⁸⁰². Oba podmioty posiadają wspólny rdzeń (jądro) konstrukcyjne⁸⁰³. Jednakże celem spółdzielni mieszkaniowych nie jest dążenie do osiągnięcia zysku, zatem nie ma ona charakteru kapitałowego. Oba podmioty posiadają odmienne funkcje, dlatego też w niniejszym rozdziale postanowiłem skoncentrować na porównaniu obecnego modelu spółdzielni mieszkaniowej ze stowarzyszeniem, wspólnotą mieszkaniową oraz kooperatywą mieszkaniową.

II. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a stowarzyszenie

Na przestrzeni ostatnich 100 lat, prezentowano różne poglądy na temat kwalifikacji spółdzielni i stowarzyszeń. Prezentowano opinie, zgodnie z którą uważano, że spółdzielnia to spółka⁸⁰⁴. Odmienne poglądy dopuszczały, że prawo o stowarzyszeniach ma podstawowe znaczenie dla spółdzielni⁸⁰⁵. W tym kontekście należałoby uznać spółdzielnie za organizację tożsamą do stowarzyszenia i zakwalifikować spółdzielnie do kategorii stowarzyszeń. Kolejną, inną ocenę przedstawioną przez doktrynę jest kwalifikacja, która zakładała, że spółdzielnia to osoba prawna mieszcząca się pomiędzy spółkami handlowymi a stowarzyszeniami⁸⁰⁶.

Stowarzyszenia i spółdzielnie wykazują niewątpliwie wspólne kategorie. Zarówno stowarzyszenia, jak i spółdzielnie odnoszą się do podstawowej zasady (ogólnej dyrektywy) zrzeszania się, która odpowiednio została zawarta w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach⁸⁰⁷ (PrStow) oraz w art. 1 § 1 PrSpółdz. Wskazane przepisy nie definiują pojęcia zrzeszenia, lecz odnoszą się do ogólnej regulacji wolności (prawa) do zrzeszania, która natomiast została zawarta w art. 12 i 58 Konstytucji

⁸⁰² K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 1.

⁸⁰³ Por. P. Zakrzewski, *Z zagadnień konstrukcji prawnej spółdzielni*, *Rej.* 2004, nr 9, s. 131; K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 1; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnia a spółka handlowa (I) i (II)*, *PUG* nr 6 i 7, 1991 s.65-73 i 101-105.

⁸⁰⁴ J. Namitkiewicz, *Podręcznik prawa handlowego, wekslowego i czekowego*, Warszawa, 1927 r., s. 227.

⁸⁰⁵ S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze...*, s. 61.

⁸⁰⁶ R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze...*, 1989, s. 33.

⁸⁰⁷ Dz.U. 2020 r. poz. 2261.

RP⁸⁰⁸. Obie formy organizacyjne, są wyrazem, a zarazem gwarantem istnienia jednym z najistotniejszych praw obywatelskich, możliwości zrzeszania się.

Omawiane podmioty wykazują się podobnymi założeniami. Zgodnie z przedstawioną w rozdziale I analizą, spółdzielnie powinno się definiować, przez pryzmat rozumienia korporacji. Korporacje są zrzeszeniami osób, gdzie czynnik ludzki odgrywa kluczową rolę. Bezsprzecznie podstawową cechą stowarzyszenia jest również czynnik ludzki, dlatego i struktura stowarzyszenia ma cechy korporacyjne. Korporacyjna struktura spółdzielni i stowarzyszeń była już przedmiotem analizy i nie budzi w literaturze wątpliwości⁸⁰⁹.

Według legalnej definicji stowarzyszenia zawartej w art. 2 ust. 1 PrStow, stowarzyszenie jest to dobrowolne, samorządne, trwałe zrzeszenie o celach niezarobkowych. Oznacza to, że atrybutami stowarzyszenia jako zrzeszenia są: dobrowolność, samorządność, trwałość oraz niezarobkowy charakter.

Pierwszą wskazaną cechą stowarzyszenia jest dobrowolność stowarzyszenia, która oznacza możliwości podjęcia inicjatywy w celu zrzeszania się⁸¹⁰. Jest wyrazem swobody każdej osoby do łączenia się z innymi bez ingerencji państwa w celu osiągnięcia określonych założeń. Od woli osób fizycznych (w ograniczonym zakresie także osób prawnych) zależy to czy stowarzyszenie powstanie. Nikt nikogo nie może zmuszać do udziału w stowarzyszeniu, a także ograniczać jego prawa do wystąpienia ze stowarzyszenia. Ponadto udział w stowarzyszeniu nie może nieść ujemnych następstw z powodu przynależności do stowarzyszenia albo pozostawania poza nim (art. 6 ust. 2 PrStow). Wskazane zakazy mają charakter bezwzględnie obowiązujący, wszelkie postanowienia statutu, uchwał bądź innych aktów wewnętrznych stowarzyszenia, nie może ograniczać prawa do wystąpienia lub uzależniać możliwość wystąpienia od spełnienia jakichkolwiek warunków. Postanowienia takie są nieważne. Wolność zrzeszania się wyklucza jakikolwiek przymus przynależności, a także brak możliwości (zakaz) wystąpienia.

⁸⁰⁸ Art. 12 Konstytucji RP. Rzeczpospolita Polska zapewnia wolność tworzenia i działania związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich, innych dobrowolnych zrzeszeń oraz fundacji; Art. 58 1. Każdemu zapewnia się wolność zrzeszania się. 2. Zakazane są zrzeszenia, których cel lub działalność są sprzeczne z Konstytucją lub ustawą. O odmowie rejestracji lub zakazie działania takiego zrzeszenia orzeka sąd. 3. Ustawa określa rodzaje zrzeszeń podlegających sądowej rejestracji, tryb tej rejestracji oraz formy nadzoru nad tymi zrzeszeniami.

⁸⁰⁹ Por. P. Zakrzewski, *Z zagadnień konstrukcji...*, s. 130.; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnia a spółka...*, s. 65; K. Królikowska, *Zasada związania praw...*, s. 1.

⁸¹⁰ E. Hadrowicz, *Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz*, Warszawa 2020, art. 2 nb 7.

Zasada dobrowolności została również zawarta w definicji spółdzielni w art. 1 § 1 PrSpółdz, jest to jedna z cech przyświecająca spółdzielczości⁸¹¹. W ocenie Autora niniejszej pracy, mimo wprowadzenia nowej formuły związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokalu, w żadnym razie nie pozbawiło spółdzielni mieszkaniowych cechy dobrowolności. Osoba dobrowolnie podpisuje umowę o budowę lokalu, zawiera umowę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub nabycia spółdzielcze lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 SpMieszkU lub nabywcy ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu. Autor niniejszej pracy uważa, że w dalszym ciągu w mimo wprowadzenia nowego rozwiązania, spółdzielnie mieszkaniową charakteryzuje dobrowolność przystąpienia. Wolność zrzeszania się wyraża się w skutkach umowy prowadzącej do nabycia określonego prawa do lokalu⁸¹².Wartym podkreślenia jest fakt, że przepisy zmieniły się tylko w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej. W innych typach spółdzielni, nadal trybem przystąpienia do spółdzielni jest tradycyjny ofertowy sposób nabycia członkostwa tj. przez złożenie deklaracji i przyjęcie jej przez właściwy organ. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku przystąpienia do stowarzyszenia, gdzie obowiązkowe jest złożenie oświadczenie woli członka stowarzyszenia oraz samego stowarzyszenia. Oświadczenie woli kandydata może być wyrażone przez złożenie deklaracji członkowskiej.

Reasumując dobrowolność zrzeszania się, jest cechą wspólną spółdzielni mieszkaniowych i stowarzyszeń.

Kolejną cechą charakteryzującą stowarzyszenie według art. 2 ust. 1 PrStow jest samorządność. Samorządność w myśl wskazanego przepisu oznacza niezależność od podmiotów zewnętrznych, a także oznacza autonomię w wyznaczaniu celów (zadań) oraz w podejmowaniu innych decyzji w zakresie prowadzenia przez stowarzyszenia zadań. Jednakże samorządność w świetle Konstytucji RP może być ograniczona mocą ustawy. Najwyższą władzę w stowarzyszeniach sprawuje walne zebranie członków (zamiast walnego zebrania członków status może przewidywać zebranie delegatów lub zastąpienie walnego zebrania członków zebraniem delegatów, gdy liczba członków przekroczy

⁸¹¹ Dokładne omówienie zasady dobrowolności w spółdzielni oraz w spółdzielni mieszkaniowej po nowelizacji z 20 lipca 2017 r. zostało omówione przeze mnie w rozdziale I, podrozdział VII, pkt b) „Dobrowolność zrzeszania się w spółdzielni mieszkaniowej”.

⁸¹² D. Bierecki, Legal Consequences of Introduction of Elements of Public Law Into Cooperative Law-Polish Perspective, International Journal of Cooperative Law 2019, no 2, s. 93 – 94.

określoną w statucie wielkość) art. 11 ust. 1 zd. w zw. z art. 11 ust. 2 PrStow. Wyrazem zasady samorządności jest również możliwość swobodnego stanowienia statusu przez członków stowarzyszenia (bądź delegatów). Przejawia się ona także w możliwości decydowania przez stowarzyszenia o sprawach związanych z jej działalnością. Jest to wyłączna prerogatywa stowarzyszeń. Jednakże może być ona ograniczona przez ustawę lub przez sąd. W literaturze zwraca się uwagę, że przez samorządność należy rozumieć samodzielność stowarzyszenia⁸¹³.

Zasada samorządności odnosi się także do spółdzielni. Samorządność odnosi się do działania spółdzielni zarówno w relacjach „wewnętrznych”, czyli pomiędzy spółdzielnią a członkami, jak i „zewnętrznych”, czyli relacji spółdzielni z podmiotami trzecimi. Podobnie jak we stowarzyszeniach, zasada samorządności może być ograniczona przez przepisy ustawy. Jednakże zasada samorządności w przypadku spółdzielni jest ograniczona przez obowiązek wynikający z ustawy, mianowicie w myśl art. 1 § 1 PrSpółdz, spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia działalności gospodarczej⁸¹⁴. Działalność gospodarcza powinna być prowadzona w interesie swoich członków, a nie na rzecz osób trzecich. Głównym celem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa, będąca szczególnym typem spółdzielni, należy do kategorii spółdzielni bezwynikowych. Działalność spółdzielni nie jest skierowana na zysk, natomiast na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 SpMieszkU). Ustawodawca oprócz celu podstawowego, zawarł w przytoczonym przepisie także cel dodatkowy, który może prowadzić spółdzielnia przez zawarcie sformułowania „innych potrzeb członków”. Poprzez to sformułowanie powinno się rozumieć działalność idealną. Do sfer działalności idealnej zaliczyć można wymienione w art. 1 § 2 PrSpółdz: działalność społeczną, oświatowo-kulturalną. Nie jest to katalog zamknięty.

Niewątpliwie stowarzyszenia prowadzą działalność idealną (art. 2 PrStow) oraz mogą prowadzić działalność gospodarczą (art. 34 PrStow). Powstaje wszakże pytanie, czy w związku z tym, że spółdzielnia mieszkaniowa i stowarzyszenie mają wiele wspólnych cechy, czy możemy mówić o zbliżeniu obu organizacji? Przyjęcie takiego

⁸¹³ A. Rzetecka-Gil, [w:] Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz, LEX, 2022, art. 2., Nb 4.

⁸¹⁴ Szerzej ten temat został omówiony w rozdziale I, podrozdział V Działalność spółdzielni mieszkaniowej.

stanowiska byłoby niewłaściwe. W świetle bowiem przepisów spółdzielnia mieszkaniowa ma nakaz prowadzenia działalności gospodarczej, natomiast dodatkowo może prowadzić działalność idealną. Natomiast w przypadku stowarzyszeń, prowadzą one działalność idealną, a fakultatywnie może prowadzić działalność gospodarczą. Odmienne są zatem funkcje obu podmiotów i tylko w pewnej części się krzyżują.

Uwzględniając całość powyższych czynników, spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi w interesie swoich członków oraz ich rodzin (a nie osób trzecich) działalność gospodarczą⁸¹⁵ o charakterze bezwynikowym, a stowarzyszenie jest zrzeszeniem o celach niezarobkowych. Niewątpliwie, obligatoryjnym obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej majątek lub które zostały na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 SpMieszkU). Obowiązek ten wykonywany jest w ramach prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej. Działalność spółdzielni mieszkaniowych skupia się na racjonalnym zarządzaniu majątkiem w kontekście ich misji i celów statutowych, zastępując dążenie do zysku motywem efektywnego gospodarowania. Działalność spółdzielni mieszkaniowej, mimo jej bezwynikowego charakteru, wciąż jest uznawana za działalność gospodarczą.

Oba podmioty wykazują wiele cech wspólnych, to co bardzo ważne różnicuje je funkcja, którą realizują. Wreszcie stwierdzić należy, że mimo poważnej zmiany w nabywaniu i utracie członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, zmiana ta nie wpłynęła na zbliżenie obu podmiotów.

⁸¹⁵ Szerzej ten temat został omówiony w rozdziale I, podrozdział V Działalność spółdzielni mieszkaniowej.

III. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a wspólnota mieszkaniowa

a) Uwagi ogólne

W wyniku wprowadzonych zmian nowelą z 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU nastąpiła radykalna zmiana koncepcji członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, zrezygnowano z udziałów i wpisowego. Zasada związania praw do lokalu z członkostwem została „odwrócona”. Ustawodawca co do zasady związał członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokalu. Koncepcja ta nie jest nowym rozwiązaniem. Bowiem analogiczne od lat funkcjonuje rozwiązanie we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie członkostwo jest obligatoryjne. Powstaje zatem pytanie, czy wprowadzenie koncepcji związania członkostwa z prawami do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych, jednocześnie zrezygnowanie z udziałów i wpisowego, faktycznie spowodowało istotne zbliżenie konstrukcji spółdzielni mieszkaniowej do wspólnoty mieszkaniowej? Poniżej postaram się odpowiedzieć na to pytanie.

b) Istota wspólnoty mieszkaniowej a spółdzielnie mieszkaniowa

Podstawowym aktem prawnym regulującym odrębną własność lokali jest ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która weszła w życie 1 stycznia 1995 r. i wprowadziła do systemu prawnego pojęcie „wspólnoty mieszkaniowej”. W myśl przytoczonej ustawy, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali, które wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (art. 6 zd.1 WILokU). W przypadku gdy do wyodrębnienia lokali dochodzi sukcesywnie, do wspólnoty mieszkaniowej oprócz właścicieli lokali już wyodrębnionych, należy także uwzględnić właściciela nieruchomości wspólnej, do czasu przeniesienia własności ostatniego lokalu (art. 4 w zw. 18 WILokU). Wyjątkiem jest sytuacja, gdy do wyodrębnienia własności lokalu dochodzi w spółdzielni mieszkaniowej, kiedy z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości, obowiązuje reżim przymusowego ustawowego zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną (art. 27 ust. 2 i 3 SpMieszkU). Wspólnota mieszkaniowa tworzona jest do zarządzania nieruchomością. Wspólnota

mieszkaniowa ma zdolność do nabycia praw, zaciągania zobowiązań oraz występowania w roli powoda lub pozwanego w postępowaniach sądowych (art. 6 zd.2 WILokU).

W doktrynie, brak jest jednolitego stanowiska na temat, czy wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa oraz czy posiada zdolność prawną. Pierwszy prezentowany pogląd uznaje, że wspólnota mieszkaniowa nie należy do jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ KC⁸¹⁶, a więc tak zwanej „ułomnej osoby prawnej”. Zgodnie z tym poglądem, wspólnota mieszkaniowa nie jest podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych i nie może być odrębnym od właścicieli lokali odrębnym podmiotem praw. Pogląd ten jest w zdecydowanej mniejszości w piśmiennictwie. Zgodnie z odmiennym podejściem, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną. Niemniej jednak ma możliwość nabywania praw i obowiązków jedynie na korzyść swoich członków⁸¹⁷. Grupa trzecia obejmuje autorów, którzy prezentują stanowisko, że wspólnota mieszkaniowa to jednostka organizacyjna, której przepisy prawa przyznają zdolność prawną⁸¹⁸. Wspólnota ma możliwość nabywania praw i zaciągania zobowiązań, nie podlegając ograniczeniom wynikającym z głównego celu wspólnoty, jakim jest zarządzanie nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonego w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r.⁸¹⁹, wspólnota mieszkaniowa, zgodnie z art. 33¹ KC, stanowi jednostkę organizacyjną. Niemniej jednakże, zgodnie z tym samym poglądem⁸²⁰, wspólnota może nabywać jedynie prawa i zaciągać zobowiązania związane bezpośrednio z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Wskazana uchwała spotkała się zarówno z aprobatą⁸²¹, jak i krytyką⁸²².

⁸¹⁶ M. Gutowski, Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (na tle orzecznictwa SN), PiP 2009, nr 2 s. 37; J. Pisuliński, [w:] Prawo rzeczowe, SPP, t. 3, red. E. Gniewek, 2013, s. 809; M. Berek, J. Pisuliński, [w:] Prawo rzeczowe, SPP t. 3, red. E. Gniewek, 2020, s. 557 i nast.; B. Jelonek-Jarco, [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. K. Osajda 2018, art. 6 nr 34.

⁸¹⁷ A. Doliwa, Głosa do wyr. SA z dnia 22.02.2002 r., I ACa 1309/00, MoP 2003, nr 1, s. 39); S. Rudnicki, Głosa do uchw. SN z dnia 28 września 1995 r., III CZP 127/95, PS 1996, nr 3, s. 99 i 142.

⁸¹⁸ K. Woźniak-Malinowska, Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej, Warszawa 2017, s. 34; G. Gorczyński, Wspólnota mieszkaniowa jako „jednostka organizacyjna” w rozumieniu art. 331 § 1 KC., Rej. 2009 nr 2, s. 50.

⁸¹⁹ Uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis nr 90107.

⁸²⁰ Uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, Legalis nr 64977.

⁸²¹ W. Katner, Głosa do uchw. SN z dnia 21.12.2007 r., III CZP 65/07, GI. 2009, nr 2, s. 34 i następane.

⁸²² Zdanie odrębne do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 wyraził K. Pietrzykowski Dostępne: <https://prawomieszkaniowe.com/wp-content/uploads/2016/02/uch-SN-III-CZP-65-07.pdf> [dostęp:1.05.2023 r.]; Częściowo krytycznie o uchwale wypowiada się K. Królikowska, Głosa do uchw. SN z dnia 21.12.2007 r., III CZP 65/07, Pal. 2008, Nr 11–12, s. 324 i n. „Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego podjęte w niniejszej uchwale jest niezwykle ważne dla praktyki obrotu, jednak wybrana interpretacja wiąże się z tak daleko idącymi wątpliwościami konstrukcyjnymi i praktycznymi, iż wydaje się, że w istniejącej sytuacji niezbędna jest szybka interwencja ustawodawcy i kompleksowa nowelizacja przepisów ustawy o własności lokali z 1994 r.”

Pogląd zaprezentowany przez SN w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. wskazuje, że wspólnocie mieszkaniowej przysługuje zdolność prawna w rozumieniu 33¹ KC, posiada uprawnienie do nabycia praw i obowiązków związanych z własnym majątkiem. W uchwale podniesiono, że przyznawanie konkretnej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej bez możliwości nabywania praw i obowiązków dla siebie jawi się jako niezbyt sensowne działanie. Natomiast w opinii Autora niniejszej pracy dyskusyjna wydaje się kwestia własnego majątku wspólnoty. Sąd Najwyższy przedstawił argument, zastanawiając się, dlaczego ustawa o własności lokali miałyby nałożyć na wspólnotę mieszkaniową odpowiedzialność za wszystkie zobowiązania (zgodnie z art. 17 WłLokU). Jednocześnie eliminując możliwość posiadania przez nią własnego majątku, który mógłby być przedmiotem egzekucji wierzyciela?⁸²³ Przyjęta koncepcja oznacza, że wspólnota ponosi pełną odpowiedzialność bez ograniczeń, jednak dodatkowa odpowiedzialność poszczególnych jej członków jest ograniczona do proporcji odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej (art. 17 WłLokU). Czy w takim przypadku, wspólnota mieszkaniowa ma możliwość nabycia majątku dla siebie? Zdania w doktrynie są podzielone, jednakże osobiście przychyliam się do stanowiska, że współwłaściciele nie tworzą jednostki organizacyjnej w rozumieniu 33¹ KC. Wspólnota nie ma osobowości prawnej, nie tworzy tym samym odrębnego majątku od majątku współwłaścicieli wspólnoty mieszkaniowej. Istnienie wspólnoty należy wiązać tylko ze sprawowaniem zarządu nieruchomością wspólną, więc nie może mieć żadnych własnych interesów odrębnych od współwłaścicieli.

Reasumując, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali, natomiast spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem prowadzącym wspólną działalność członków, która z definicji ustawowej jest działalnością gospodarczą podejmowaną przez to zrzeszenie w interesie swoich członków, a także może (ale nie musi) prowadzić także tzw. działalność idealną dla swoich członków i w ich interesie. Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, według co prawda SN jest jednostką organizacyjną, zgodnie z art. 33¹ KC i może nabywać prawa i obowiązki (jedynie związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną)⁸²⁴. Wspólnota zatem posiada zdolność sądową i procesową i w sprawach z zakresu zarządu nieruchomością wspólną może być pozywana i pozywać.

⁸²³ Uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis nr 90107.

⁸²⁴ Ibidem.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest szczególnym typem osoby prawnej, czyli posiada osobowość prawną. Spółdzielnia działa w interesie swoich członków, jej bezpośrednim celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb swoich członków przez prowadzenie działalności gospodarczej. Spółdzielnia mieszkaniowa może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia właściwych tytułów prawnych na rzecz swoich członków. Podczas gdy zasadniczym celem wspólnoty mieszkaniowej jest zarząd nieruchomością wspólną. Bezspornie spółdzielnia mieszkaniowa posiada majątek, który należy rozumieć w szerokim ujęciu. W skład tego majątku wchodzi nie tylko prawa do konkretnych nieruchomości, budynków, infrastruktury z ich elementami składowymi, ruchomości, wyposażenia biur i magazynów, lecz także elementy majątku spółdzielni, takie jak środki z funduszu udziałowego, zasobowego, środków na remonty, działalność kulturalno-wychowawczą oraz środki pieniężne⁸²⁵.

Wspólnota mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą, powstaje z mocy prawa, nie dochodzi do zawarcia umowy pomiędzy podmiotami w celu zawiązania wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy ustawy nie regulują ani likwidacji wspólnoty mieszkaniowej, ani jej upadłości.

c) Członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej a w spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnie mieszkaniowe są szczególnym typem spółdzielni, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. Przez dziesięciolecia obowiązywała zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Fundamentalne przepisy regulujące członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej były zawarte w normach dotyczących prawa spółdzielczego. Przed zmianami wprowadzonymi nowelizacją z 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU w literaturze przedmiotu wskazywano, zgodnie z regułą *numerus clausus*, na ograniczoną liczbę sytuacji, w których powstawał i ustawał stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej⁸²⁶.

⁸²⁵ Wyrok SA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016 r., I ACa 1621/14, Legalis nr 1470142.

⁸²⁶ K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 163-164.

Natomiast wspólnota mieszkaniowa to ogół osób posiadających lokale (właścicieli), tworzących wspólne otoczenie mieszkaniowe. Przynależność do wspólnoty mieszkaniowej jest obligatoryjna. Regulacje zawarte w ustawie o własności lokali ustanawiają fundament prawny umożliwiający szerokie spektrum podmiotów do uczestnictwa w strukturze wspólnoty mieszkaniowej, tj. dla wszelkich kategorii właścicieli lokali, nie wyłączając jednostek fizyczne, prawnych, jak i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, w tym również przedsiębiorców. Oznacza to, że członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej powstaje *ex lege*. W przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa formuje się w wyniku stopniowego przekazywania lokali, minimalny dwuosobowy skład tej wspólnoty obejmuje obecnego właściciela nieruchomości oraz pierwszego nabywcę lokalu. W sytuacji, gdy lokal jest objęty współwłasnością ułamkową lub łączną, każdy ze współwłaścicieli staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Nowelizacja ustawy z dnia 29 sierpnia 2015 r. o własności lokali (WłLokU15)⁸²⁷, której pierwotnym celem było ułatwienie zarządzania lokalami garażowymi wielostanowiskowymi, w docelowej formie objęła wszystkie lokale objęte współwłasnością ułamkową, niezależnie od ich przeznaczenia. W efekcie tego doszło do zrównania statusu prawnego pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali a współwłaścicielami lokali objętymi współwłasnością ułamkową. Przytoczona nowelizacja art. 1a w zw. art. 3 ust. 3a WłLokU wprowadziła do naszego systemu prawnego specyficzną konstrukcję prawno-organizacyjną, jaką jest „udział współwłaściciela lokalu w nieruchomości wspólnej”⁸²⁸. Zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali, wielkość tego udziału jest uzależniona od iloczynu udziału właściciela w współwłasności lokalu oraz udziału w współwłasności nieruchomości wspólnej przypisanego danemu lokalu. Wprowadzenie tego rozwiązania i możliwość obliczenia udziałów, umożliwia podmiotom realizowanie swoich uprawnień korporacyjnych.

Autor niniejszej dysertacji odrzuca wskazywany w literaturze argument, że wprowadzone rozwiązanie komplikuje liczenie głosów⁸²⁹. Trudność ma wynikać z tego, że wielkość udziału we współwłasności ułamkowej można wyrażać zarówno za pomocą ułamka zwykłego, jak i dziesiętnego. Bowiem w księdze wieczystej dotyczącej

⁸²⁷ Dz.U.2015 r. poz. 1168.

⁸²⁸ I. Szymczak, [w:] Własność lokali. Komentarz, LEX, 2023, art. 1(a).

⁸²⁹ Ibidem.

nieruchomości wspólnej najczęściej udziały są wyrażane w postaci ułamków dziesiętnych (np. 580/20000, 900/10000), podczas gdy w przypadku księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu, gdy ten jest objęty współwłasnością ułamkową, najczęściej stosuje się ułamek zwykły (np. 1/2, 1/4). W mojej ocenie, umiejętność sprowadzania ułamków do wspólnego mianownika nie jest niczym skomplikowanym i trudnym, zwłaszcza gdy można do tego wykorzystać różne programy do liczenia np. „Excel”⁸³⁰ lub programy dedykowane dla wspólnot mieszkaniowych. Problemy wynikające z trudności obliczenia ułamków, są nieistotne w stosunku do możliwości wykonywania praw.

Przed wejściem w życie nowelizacji WłLokU15, orzecznictwo wyraźnie wskazywało, że niektóre uprawnienia korporacyjne mogą być wykonywane wspólnie przez wszystkich współwłaścicieli. Obejmowało to ograniczenie prawa do głosowania (współwłaściciele powinni uzgodnić wspólne stanowisko). *De lege* lata przez wprowadzone zmiany, co do zasady każdy współwłaściciel może samodzielnie korzystać z przysługującego mu prawa głosu adekwatnie do wielkości posiadanego udziału. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy we wspólnocie mieszkaniowej zostanie ustanowiona reguła „1 właściciel – 1 głos”, która wprowadzana jest na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 lub większość udziałów należy do jednego właściciela (art. 23 ust. 2a WłLokU). Współwłaściciele w takim przypadku będą zmuszeni ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika, którego ustanowienie dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu (art. 23 ust. 2b WłLokU). Rozdrobnienie udziału związanego z konkretnym lokalem nie prowadzi do wzrostu liczby osób uprawnionych, o ile zasada jedna osoba - jeden głos jest zastosowana podczas głosowania.

Wprowadzenie wspomnianej nowelizacji WłLokU należy ocenić pozytywnie. Niewątpliwie pozytywnym skutkiem jest przyznanie współwłaścicielom lokalu, posiadającym proporcjonalny udział w jego własności, uprawnień tak jak indywidualnemu właścicielowi całego lokalu. Mając tylko proporcjonalny udział we własności lokalu, mamy możliwość korzystania ze swoich uprawnień. Szczególnie istotnym prawem jest możliwość uczestniczenia w podejmowaniu uchwał przez wspólnotę, a także realizowanie przez współwłaścicieli uprawnień w zakresie kontroli

⁸³⁰ Microsoft Excel.

zarządu z jego działalnością. Posiadanie części ułamkowych w lokalu generuje także obowiązki wynikające z członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, a jednym z najistotniejszych obowiązków jest współuczestnictwo w kosztach zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości.

Ewidentnie, wprowadzane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (ZmSpMieszkU17) z zakresu członkostwa były wzorowane na przepisach o wspólnotach mieszkaniowych. Zmiana zasady związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielniach mieszkaniowych i co do zasady związanie członkostwa z prawami do lokalu, oznacza, że członkostwo nabywane jest *ex lege*, tak jak ma to miejsce we wspólnocie mieszkaniowej. Jednakże, w przypadku spółdzielni mieszkaniowej nie wszystkie podmioty nabyły *ex lege* członkostwo w spółdzielni, nabycie zostało ograniczone do posiadaczy spółdzielczych praw do lokali i roszczeń. Z niezrozumiałych względów zmiana nie objęła posiadaczy prawa odrębnej własności. Osoby, które posiadają prawo odrębnej własności nie nabyły i nie nabywają automatycznie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

d) Postulat *de lege ferenda* przyjęcia zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu

Nowelą z 20 lipca 2017 r. ZmSpMieszkU17 nastąpiła radykalna zmiana koncepcji członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Miała ona na celu realizację założeń wynikających z m.in. z wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13⁸³¹. W świetle tego orzeczenia, art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ówczesnym brzmieniu, dopuszczał członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługiwały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu a także ekspektatywy odrębnej własności lokalu, uznano za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP oraz nie był niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Zgodnie z nowym brzmieniem, członkami spółdzielni mieszkaniowej mogły być jedynie osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Dodatkowo na wzór

⁸³¹ OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej, ustawodawca postanowił wprowadzić koncepcję związania członkostwa z prawami do lokalu. Powstał nierozzerwalny związek pomiędzy prawami majątkowymi do lokalu a członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, które jest prawem niemajątkowym.

Obecnie obowiązującą regułą jest automatyczne powstawanie i ustalanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Osobie, której w dniu 9 września 2017 przysługiwało lub po tym dniu nabył spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przysługiwała ekspektatywa własności nabyły *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Przymusowe członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, w mojej opinii należy ocenić pozytywnie. Jednakże niezrozumiałe jest, dlaczego wprowadzona zmiana nie objęła prawa odrębnej własności. Osoby posiadające prawo odrębnej własności wraz z wejściem w życie nowelizacji ZmSpMieszkU17, nie nabyły *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawodawca dla osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu⁸³², a w tym momencie również nie byli członkami spółdzielni mieszkaniowej przewidział jedynie roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej⁸³³. Osoby mające prawo odrębnej własności nie nabywają członkostwa *ex lege*. W ich przypadku, warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni mieszkaniowej, jest złożenie deklaracji wynikającej z art. 16 PrSpółdz, który w tym przypadku stosuje się odpowiednio. W takim przypadku obowiązują wszystkie reguły związane z ofertowym procesem przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej. Jest to tradycyjny model przystąpienia w spółdzielniach. Zatem dla właścicieli lokali (prawem odrębnej własności), członkostwo w spółdzielni jest opcjonalne i nie muszą być członkami spółdzielni. Decyzję o przystąpieniu do grona członków spółdzielni pozostawia się ich własnemu wyborowi. Jest to członkostwo fakultatywne. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 23 ust. 2 SpMieszkU, w sytuacji gdy właściciel lokalu złoży deklarację, spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić przyjęcia go w poczet członków. Jedynym warunkiem skorzystania z roszczenia jest złożenie (pisemnej) deklaracji członkowskiej⁸³⁴.

⁸³² Por. Zgodnie z art. 2 ust. 3 SpMieszkU dotyczy to również własności domu jednorodzinnego lub udziału w nim.

⁸³³ Szerzej temat został opisany w rozdziale IV, pkt VIII, a) Roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.

⁸³⁴ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 8 września 2020 r., I ACa 259/20, Legalis nr 2530871.

W opinii Autora niniejszej pracy niezrozumiała jest koncepcja, w której tylko posiadacze spółdzielczych praw do lokali i roszczeń (roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu) nabywają członkostwo *ex lege*. Natomiast dla posiadaczy prawa odrębnej własności jest przewidziany inny tryb. Jeżeli ustawodawca wzorował się na rozwiązaniach funkcjonujących we wspólnocie mieszkaniowej, tj. związania praw do lokali z obligatoryjnym członkostwem, to czemu nie objął tę zasadą również prawa odrębnej własności? Wprowadzone przepisy ukazują brak konsekwencji przy wprowadzanych zmianach. W mojej opinii zmiana powinna objąć również prawo odrębnej własności.

Przyjmując nawet argumentację, że złożenie deklaracji nie nakłada nadmiernego ciężaru obciążenia na kandydata, a jednocześnie stanowi gwarancję jego wolności i niezależności w podejmowaniu decyzji dotyczącej przystąpienia lub nie do spółdzielni⁸³⁵, to w takim razie powstaje pytanie, dlaczego inne prawa nie zostały tak ukształtowane? Dlaczego ustawodawca przewidział dualistyczny model przystąpienia do spółdzielni? Autor niniejszej pracy uważa, że to rozróżnienie jest niezrozumiałe i świadczy o braku konsekwencji ustawodawcy w tym zakresie, dlatego *de lege ferenda*, postuluję przyjęcie zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu.

IV. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a kooperatywa mieszkaniowa

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (KooperatMieszkU)⁸³⁶ weszła w życie 1 marca 2023 r. Wprowadziła do systemu prawnego nową instytucję, tzw. „kooperatywę mieszkaniową”. W ocenie Autora niniejszej pracy, już samo nazewnictwo jest dość mylące i częściowo wprowadza w błąd, gdyż w przeszłości w języku polskim

⁸³⁵ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁸³⁶ Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 28).

to właśnie „spółdzielnia” była bardzo często nazywana „kooperatywą”⁸³⁷. W związku z tym czy według ustawodawcy pojęcie spółdzielni mieszkaniowej jest tożsame z kooperatywą mieszkaniową? Odpowiedź twierdząca byłaby błędna.

W opinii Autora niniejszej pracy, trudno zdefiniować, czym dokładnie jest „kooperatywa mieszkaniowa”. Z uzasadnienia projektu KooperatMieszkU⁸³⁸ wynika, że osoby, które są inwestorami działają w „formule kooperatywy mieszkaniowej”. Ponadto na próżno szukać w KooperatMieszkU definicji kooperatywy mieszkaniowej, gdyż ustawodawca jej nie zamieścił. Ustawa nie przyznaje kooperatywie mieszkaniowej osobowości lub zdolności prawnej. W myśl przywołanej ustawy, według art. 2 pkt 1 KooperatMieszkU inwestycja mieszkaniowa jest realizowane przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo przez spółdzielnię mieszkaniową przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlane. Inwestycja ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków kooperatywy mieszkaniowej albo członków spółdzielni mieszkaniowej, lub własnych lub przysposobionych dzieci tych członków oraz osób z nimi zamieszkujących. Po pierwsze inwestycja może polegać na nabyciu nieruchomości gruntowej oraz wybudowaniu na niej co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Po drugie inwestycja może polegać na nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeżeli łączna liczba samodzielnych lokali mieszkalnych, przez co należy rozumieć wydzieloną część trwałymi ścianami w obrębie budynku lub zespół izb, które są przeznaczone na stały popyt ludzi (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) (art. 2 ust. 2 zd.1 WłLokU) lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono więcej niż dwa lokale. Po trzecie realizacji inwestycji może polegać na nabyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej chociaż jednym budynkiem i przeprowadzeniu robót budowlanych. Po zakończeniu tych działań nieruchomość będzie składać się z budynku lub budynków zawierających lokale mieszkalne lub mieszkalne jednorodzinne, w którym nie wyodrębniono więcej niż dwóch lokali. Ustawodawca przewidział możliwość istnienia dwóch zasad współdziałania w kooperatywie mieszkaniowej, w ramach umowy kooperatywy mieszkaniowej (art. 6 KooperatMieszkU) oraz alternatywnie w formule spółki cywilnej (art. 7 KooperatMieszkU).

⁸³⁷ K. Pietrzykowski, *Istota i charakter spółdzielni...*, s. 124.

⁸³⁸ Uzasadnienie do Rządowy projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Druk nr 2627).

Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 5 KooperatMieszkU przez członka kooperatywy mieszkaniowej należy rozumieć stronę umowy kooperatywy mieszkaniowej albo umowy spółki cywilnej. Obie umowy powinny określać zasady współdziałania członków kooperatywy oraz powinny zostać zawarte w formie aktu notarialnego. Kooperatywę mieszkaniową tworzy co najmniej 3 członkowie, którzy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej współdziałają. Członkami kooperatywy mogą być wyłącznie osoby fizyczne.

Jednakże przepisy KooperatMieszkU nie ustanowiły nowej kategorii osoby prawnej, którą mogłaby być kooperatywa mieszkaniowa. Wydaje się, że należy zastanowić się, czy rzeczywiście zasadne jest w ramach kooperatywy mieszkaniowej użycie terminu „członek kooperatywy” jako strony umowy kooperatywy mieszkaniowej albo strony umowy spółki cywilnej jest właściwym określeniem. W konsekwencji kooperatywa mieszkaniowa nie jest przedsiębiorcą. Przedsiębiorcami będą członkowie kooperatywy mieszkaniowej, gdyż w myśl art. 4 ust. 2 PrPrzed, przedsiębiorcami są wspólnicy spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. W związku z tym Autor niniejszej pracy uważa, że raczej adekwatnym terminem powinien być „wspólnik”, na wzór spółki cywilnej, do której zresztą odwołuje się legislator.

Ponadto ustawa KooperatMieszkU określa również moment zakończenia inwestycji. Pierwszym momentem jest dzień, w którym można przystąpić do użytkowania ostatniego budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową - w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą jest związany obowiązek zawiadomienia odpowiedniego organu o zakończeniu budowy (art. 54 ust. 1 PrBud) lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 1 PrBud (art. 3 pkt 1 KooperatMieszkU). Drugim momentem zakończenia inwestycji wskazanym w ustawie jest dzień zakończenia robót budowlanych, o którym mowa w art. 3 pkt 13 PrBud, dotyczącym odbioru ostatnich robót budowlanych, po których zakończeniu będą użytkowane lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne (art. 3 pkt 2 KooperatMieszkU).

Oznacza to, że z góry znana jest długość istnienia kooperatywy mieszkaniowej i jest zawiązywana tylko na określony czas i w zasadzie do określonych czynności, czyli realizacji inwestycji. Kooperatywa mieszkaniowa nie ma cechy trwałości. Dlatego stoję na stanowisku, że przyjęte nazewnictwo o „członkostwie” w kooperatywach mieszkaniowych, może wprowadzać w błąd sugerując podobne prawa i obowiązki

wynikające ze stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zwłaszcza, że z doniesień medialnych⁸³⁹ wynika, iż „kooperatywa mieszkaniowa” ma być nową spółdzielnią mieszkaniową. Jednakże założenie to wydaje się błędne.

W opinii Autora niniejszej pracy, kooperatywę mieszkaniową nie powinno się określać jako „nową” spółdzielnię mieszkaniową. Z tekstu ustawy KooperatMieszkU wynika, że kooperatywa mieszkaniowa ma ściśle zadanie, a po jego spełnieniu, czyli po realizacji inwestycji członkowie kooperatywy mieszkaniowej muszą wystąpić z wnioskiem o podział nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej (co najmniej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - w przypadku inwestycji mieszkaniowej obejmującej budynki mieszkalne jednorodzinne) (art. 11 ust. 1 pkt 1 KooperatMieszkU). A także niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali określona w WŁokU (art. 11 ust. 1 pkt 2 KooperatMieszkU). Działanie w formule kooperatywy mieszkaniowej, jest tylko tymczasowe, do realizacji konkretnego zadania. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, mają inny zakres niż w przypadku kooperatywy mieszkaniowej.

Biorąc powyższe pod uwagę Autor niniejszej pracy uważa, że konstrukcja kooperatywy mieszkaniowej jest całkowicie inna niż konstrukcja spółdzielni mieszkaniowej. Mimo podobieństwa nazw oraz doniesień medialnych wskazujących, że kooperatywy mieszkaniowe są „nowymi” spółdzielniami mieszkaniowymi, należy jednoznacznie stwierdzić, że pogląd ten jest błędny i nie można nazywać kooperatyw mieszkaniowych, „nowymi” spółdzielniami mieszkaniowymi.

V. Obecny model spółdzielni mieszkaniowej a spółdzielnia (typu ogólnego)

a) Uwagi ogólne

Wskutek transformacji politycznych i gospodarczych lat 80 i 90 XX wieku konieczne stało się dostosowanie przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych do

⁸³⁹ M. Kaliszewska, Kooperatywy mieszkaniowe z zastrzeżeniami, ale bez kontrowersji, Rzeczpospolita z dnia 07 października 2022 r.

aktualnych przemian. W trakcie lat 90 XX wieku, mimo licznych postulatów zgłaszanych przez różne środowiska, nie doszło do istotnych przekształceń w prawie spółdzielczym ani w relacjach panujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Wówczas pojawiły się propozycje, takie jak automatyczne przekształcenie *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz prawa lokatorskiego w prawo najmu spółdzielczego⁸⁴⁰. Niemniej jednak, żadne z tych zmian nie zostały zrealizowane, co należy ocenić negatywnie.

Bezspornie w ciągu ostatnich kilku dziesięcioleci przepisy regulujące funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych poddawane były wielokrotnym modyfikacjom ze strony ustawodawcy, często w sposób pośpieszny i zdawałoby się, bez należytego przemyślenia. Ustawodawca, w celu uzdrowienia polskiej spółdzielczości mieszkaniowej uchwalił w dniu 5 grudnia 2000 r. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (SpMieszkU01)⁸⁴¹, która weszła w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. Regulacje dotyczące statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowej zostały w sposób szczególnie uregulowane SpMieszkU. Uchwalenie SpMieszkU należy przyjąć z aprobatą, jednakże wskazać należy, że ustawa zawierała szereg niedociągnięć, co następnie było przedmiotem licznych orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, a także wielu nowelizacji przedmiotowej ustawy⁸⁴².

Niewątpliwie jedną z ważniejszych nowelizacji SpMieszkU, jest nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁸⁴³, która została określona w literaturze przedmiotu rewolucją⁸⁴⁴. Wprowadzenie nowej koncepcji członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej stanowiło kluczowy aspekt, który zakładał przyjęcie normatywnej zasady, zgodnie z którą prawa do lokali są ściśle związane z obligatoryjnym członkostwem w spółdzielni. Ta zmiana zasady radykalnie przeobraziła dotychczasowy model przynależności członków do spółdzielni. Przepisy wskazują na nierozzerwalny związek pomiędzy prawem do lokalu (prawem majątkowym) a członkostwem w spółdzielni jako prawem niemajątkowym. Wraz z wejściem w życie wspomnianej noweli, nastąpiło odejście od dotychczasowego ofertowego sposobu

⁸⁴⁰ Reforma ta została zaprezentowana przez Unię Wolności i Unię Pracy.

⁸⁴¹ Dz.U. Nr 4, poz. 27.

⁸⁴² Szerzej na ten temat w: Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej, II. Ewolucja spółdzielni, b) Spółdzielnie na ziemiach polskich oraz Rozdział IV zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, I. Wprowadzenie, a) rys historyczny.

⁸⁴³ Dz.U. z 2017 r. poz. 1596.

⁸⁴⁴ R. Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe..., 2018, art. 3.

nabycia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, z zastrzeżeniem przypadków wymienionych w art. 3 SpMieszkU. Ponadto nie stosuje się także przepisów prawa spółdzielczego (PrSpółdz) dotyczących udziałów i wpisowego (art. 1 ust. 8 i 9 SpMieszkU).

Zadać zatem należy pytanie, czy mimo tak wielu radykalnych zmian, obecna konstrukcja spółdzielni mieszkaniowej, wciąż może być uznawana za spółdzielnię typu ogólnego? Kwestia ta zasługuje na rozważenie. Poniżej przedstawiono subiektywną ocenę Autora pracy.

- b) Ocena, czy w wyniku zmian, jakie zaszły na mocy nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, spółdzielnie mieszkaniową można nadal zakwalifikować jako spółdzielnię

Na ocenę zasługuje obecny model spółdzielni mieszkaniowej, który ze względu na cel działalności jest szczególny. Jeszcze przed wejściem nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. SpMieszkU spółdzielnie mieszkaniowe były kwalifikowane do szczególnego typu spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa jest spółdzielnią tzw. „bezwynikową”, czyli jej podstawowa działalność nie jest nastawiona na osiągnięcie zysku i jego podziału. Jednakże w przekonaniu Autora niniejszej dysertacji nie oznacza to, że spółdzielnia nie może wykazywać nadwyżki bilansowej. Prowadzona działalność gospodarcza przez spółdzielnie mieszkaniowe skupia się w szczególności na dostarczaniu członkom spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu⁸⁴⁵. Zdaniem Autora, spółdzielnie mieszkaniowe, mają możliwość wykazywania zysku w zestawieniu księgowym np. w sytuacji rozliczania działalności nie podstawowej. Autor niniejszej pracy uważa, że inne ujęcie byłoby nielogiczne. Odrzucić należy tezę o braku możliwości wykazania zysku przez spółdzielnie mieszkaniową. Wskazana teza na gruncie aktualnej gospodarki oraz wykazywanie przez instytucję rentowności, nie ma racjonalnego uzasadnienia. Nadto, interesy spółdzielni muszą korespondować z interesami jej członków, wynika to z

⁸⁴⁵ Szerzej na ten temat w: Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej V. Działalność spółdzielni mieszkaniowej.

założenia, że właścicielami spółdzielni są ich członkowie. Nadwyżka bilansowa powinna być przekazywana na cele związane z funkcjonowaniem spółdzielni.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera definicji legalnej spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnie mieszkaniowe, tak samo jak każda inna spółdzielnia, mają wspólną definicję legalną, która została zawarta w przepisach PrSpółdz. Spółdzielnie mieszkaniowe nie są jedynym typem spółdzielni, uregulowanym w odrębnych przepisach, dotyczy to również m.in.: spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, spółdzielni socjalnych, banków spółdzielczych, spółdzielnie rolników, spółdzielni energetycznych. Każda z ustaw odrębnych wskazanych spółdzielni odsyła do stosowania przepisów PrSpółdz w zakresie w nich nieuregulowanym⁸⁴⁶, dotyczy to również definicji spółdzielni zawartej w art. 1 § 1 PrSpółdz.

Bowiem wedle wskazanego artykułu spółdzielnia charakteryzuje się dobrowolnością zrzeszenia nieograniczonej liczby osób, zmiennością składu osobowego, a także zmiennym funduszem udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą. W trakcie analizy pojawia się zasadnicze pytanie, czy w wyniku zmian wprowadzonych nowelą z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU spółdzielnie mieszkaniowe, zgodnie z przedstawioną definicją na podstawie art. 1 § 1 PrSpółdz, wpisują się w dalszym ciągu w ramy spółdzielni w typie ogólnym? Wydaje się, że przecząca odpowiedź byłaby błędna.

Po pierwsze Autor niniejszej pracy nie zgadza się z propozycją, którą przedstawia część doktryny, zakładając, że wprowadzenie nowej formuły związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokalu, de facto pozbawia spółdzielnie mieszkaniowe cechy dobrowolności⁸⁴⁷. Model automatycznego powstania członkostwa nie jest nowym rozwiązaniem. Występuje także w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych, odzwierciedla powiązanie między prawem do lokalu a członkostwem. Formuła związania członkostwa z prawem do lokalu w zakresie objętym ustawą o własności lokali nie była zakwestionowana jako niezgodna z postanowieniami Konstytucji RP. W literaturze przedmiotu, jeszcze przed wejściem w życie nowelizacji z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU, wskazywano na potrzebę zmiany w tym zakresie⁸⁴⁸. Zważyż

⁸⁴⁶ Spółdzielni mieszkaniowych - art. 1 ust. 7 SpMieszkU, spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych - art. 2 SpKasyU, spółdzielni socjalnych - art. 1 ust. 2 SpółSocjU, banków spółdzielczych - art. 2 pkt 1 BankSpółU, spółdzielnie rolników - art. 3 SpółdzRolnU, spółdzielni energetycznych - art. 380 OdnŹródłaEnU.

⁸⁴⁷ P. Hoffman, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe..., art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4, art. 1 zmiany w SpMieszkU, Nb 4; podobnie P. Zakrzewski, Spółdzielnie mieszkaniowe..., s. 226.

⁸⁴⁸ Por. M. Wrzołek - Romańczuk, Niewykorzystane szanse nowelizacji..., s. 131.

należy, że związanie członkostwa z prawami do lokalu w żaden sposób nie ogranicza możliwości dobrowolnego zrzeszenia się w spółdzielni. Formuła automatycznego nabywania członkostwa nie jest niezgodna z art. 58 Konstytucji RP⁸⁴⁹.

Niewątpliwie, cechą charakterystyczną spółdzielni mieszkaniowej jest przede wszystkim zrzeszenie osób, a nie kapitału⁸⁵⁰. Oznacza to możliwość zmiany składu osobowego spółdzielni. Członkowie spółdzielni są zobowiązani do wnoszenia składek, które składają się na majątek spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi obligatoryjnie działalność gospodarczą, mimo że ma ona specyficzny charakter tzw. bezwynikowy, jednakże zdaniem Autora tej pracy, jak już wcześniej zaznaczyłem może wykazywać nadwyżkę bilansową. Podstawowym celem działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych wymagań członków oraz ich rodzin przez dostarczanie im mieszkań lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest ograniczona tylko do podstawowego celu, w ramach swojej działalności może prowadzić np. tzw. działalność idealną (do której należą działalność społeczna i oświatowo-kulturalna).

Dobrowolność wyrażona przez zmienności składu osobowego i nieograniczonej liczby członków należy odnieść do zasady otwartych drzwi, zgodnie z którą członkostwo jest otwarte dla każdego, kto spełni warunki przynależności do spółdzielni mieszkaniowej. Warunkami tymi w przypadku spółdzielni mieszkaniowej są bezspornie prawa do lokali, co bezpośrednio wiąże się z wskazanym powyżej podstawowym celem działalności spółdzielni mieszkaniowej.

W kontekście analizy pojawia się kolejne pytanie do rozważenia. Mianowicie czy zniesienie przepisów regulujących kwestie udziałów i wpisów (art. 1 ust. 9 SpMieszkU) wprowadzone nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 roku SpMieszkU, pozwala stwierdzić, że spółdzielnia mieszkaniowa jest wciąż spółdzielnią typu ogólnego. Może tym samym spółdzielnia mieszkaniowa straciła swój charakter jako spółdzielnia typu ogólnego? W tym przypadku negatywna opinia, byłaby błędna. W opinii Autora niniejszej pracy, spółdzielnia mieszkaniowa w dalszym ciągu mieści się w ramach spółdzielni ogólnej.

W opinii Autora niniejszej pracy, należy zauważyć, że pomimo braku specyficznych przepisów dotyczących udziałów i wpisów, fundamentalne cechy

⁸⁴⁹ Szerzej na ten temat w: Rozdział I Pojęcie i istota spółdzielni mieszkaniowej V. Działalność spółdzielni mieszkaniowej VII. Swoboda zawierania umów, b) Dobrowolność zrzeszania się w spółdzielni mieszkaniowej.

⁸⁵⁰ M. Gersdorf, [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 17.

spółdzielni ogólnego typu wciąż istnieją. Niemniej jednak, choć przepisy dotyczące udziałów i wpisów zostały wyłączone, nie oznacza to, że fundusz udziałowy przestał istnieć od momentu wprowadzenia nowelizacji. Spółdzielnie mieszkaniowe utraciły jednak zdolność do pozyskiwania głównych środków finansowych, które pierwotnie były przeznaczane na rzecz tego funduszu. W mojej ocenie, wprowadzenie podstaw prawnych, wyłączających stosowanie przepisów PrSpółdz dotyczących udziałów i wpisów, uznaje za nieprawidłowe rozwiązanie. Członkowie, którzy przystąpili po 9 września 2017 r. do spółdzielni nabyli prawo do jej majątku, który przed nowelizacją przepisów był również zasilany z obowiązkowo zadeklarowanych udziałów oraz wpłat z wpisowego. Natomiast ówcześni członkowie wraz z wejściem wspomnianej noweli zostali ograniczeni względem nowych członków⁸⁵¹. Rozwiązanie to należy ocenić negatywnie, jednakże nie daje podstaw, aby uznać, że spółdzielnie mieszkaniowe nie są już spółdzielniami.

⁸⁵¹ Szerzej na ten temat: Rozdział IV Zasada związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. X. Wyłączenie nowelizacją z 20 lipca 2017 r. SpMieszkU przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów a) Ocena pozbawienie spółdzielni mieszkaniowej wpływów do funduszu udziałowego i b) Ocena możliwości powrotu do stosowanie przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisów i postulat *de lege ferenda*.

Zakończenie

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. Pierwszym i najważniejszym 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, orzecnictwa 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 prawa 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 i problematyka 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. Co więcej, 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. Dodatkowo, 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 wyzwaniami, prowadząc system prawny spółdzielni mieszkaniowych w kierunku realizacji modelu bardziej sprawiedliwego i efektywnego.

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 rochdelckie, 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, a także że 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 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 wnosi solidne fundamenty teoretyczne i historyczne, 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.

Ponadto 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 społecznych⁸⁵² 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 ustawie o spółdzielniach. Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, 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 przez kilka osób. Ponadto pozytywnie oceniono również wprowadzenie zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych znajdujących się w budynkach wzniesionych na gruntach, co do których spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste.

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 w literaturze⁸⁵³ jako zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. W myśl tej zasady prawo do 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

⁸⁵² K. Pietrzykowski, Powstanie i ustanie..., s. 59 i nast.; tenże, Członkostwo w spółdzielni...s.19-41; A. Jedliński, Członkostwo w spółdzielczej..., s. 105 i nast., M. Jedlińska, Spółdzielnia socjalna...s. 93; A. Stelmachowski, Zarys teorii..., s. 24; S. Grzybowski, Prawo spółdzielcze..., s. 29; B. Słotwiński, Z teoretycznych zagadnień..., s. 59-63. P. Zakrzewski, Spór o korporacyjną..., s. 52; D. Bierecki, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo ..., s. 251 i nast.;

⁸⁵³ Por. Królikowska K., Zasada związania praw..., s. 58 i nast.

lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a później również prawo odrębnej własności lokalu⁸⁵⁴.

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 o spółdzielniach mieszkaniowych, statucie spółdzielni lub na podstawie umowy ze spółdzielnią, czyli czynności prawnej z udziałem spółdzielni.

Trybunał Konstytucyjny kilkoma wyrokami m.in. z dnia z 30 marca 2004 r.⁸⁵⁵, z dnia 9 listopada 2005 r.⁸⁵⁶ oraz w wyroku z dnia 11 grudnia 2008 r.⁸⁵⁷ 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.⁸⁵⁸ zgodnie z którym od dnia wejścia w życie wyroku TK z dnia 30 marca 2004 r.⁸⁵⁹ 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 możliwości dla nieprzyjętych kandydatów do wniesienia roszczenia o przyjęcie, stanowiła znaczące ograniczenie praw jednostek. Zasada samorządności spółdzielni, choć fundamentalna dla ich autonomii, w praktyce prowadziła do nieuzasadnionego wykluczania potencjalnych członków.

⁸⁵⁴ Por. art. 18 § 7 PrSpóldz.

⁸⁵⁵ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

⁸⁵⁶ Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

⁸⁵⁷ Wyrok TK z dnia 11 grudnia 2008 r., K 12/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 176.

⁸⁵⁸ Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2006 r., V CSK 42/06, Legalis nr 208520.

⁸⁵⁹ 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 tej zasady z systemu prawnego, co zostało dokonane przez przytoczone wyroki 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 lukę w prawie, w której m.in. spadkobiercy, rozwiedzeni małżonkowie, kontrahenci osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie musieli już ubiegać się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni dla skutecznego nabycia tego prawa.

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.⁸⁶⁰, jednakże projekt został odrzucony. Propozycja zmian miała na celu wprowadzenie do spółdzielni modelu podobnego jak ma to miejsce w przypadku członkostwa 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 w prawie spółdzielczym, dokonane w świetle tego orzeczenia, 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

⁸⁶⁰ Projekt Platformy Obywatelskiej, druk sejmowy nr 767 Sejmu V kadencji z dnia 11 maja 2006 r.

lokalu z członkostwem jest nie tylko uzasadnione, ale i konieczne dla zapewnienia większej elastyczności i adaptacji prawa mieszkaniowego do wymogów współczesnej gospodarki rynkowej.

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. na własnością prywatną⁸⁶¹, brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla utrzymania takich regulacji. Przepisy, które uzależniały zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia osoby w poczet spółdzielni lub pozbawiają 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 rozszerzenia. Chociaż zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej mogła znajdować swoje uzasadnienie w poprzednim ustawodawstwie, ze względu na dominujący wówczas ustrój socjalistyczny, który opierał się przede wszystkim na eliminacji własności prywatnej jako jednego z fundamentów ideologii państwa socjalistycznego, to obecnie, w kontekście gospodarki rynkowej, opartej na zasadach własności prywatnej, takie uzasadnienie 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.

⁸⁶¹ Art. 20 Konstytucji RP Społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej.

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 członkostwa⁸⁶². Szeroką analizę tego zagadnienia poddałem w pracy. Mimo to, sam tryb wprowadzenie noweli oceniam negatywnie. Zastanawiające jest, że mimo mnogich w piśmiennictwie głosów w tym względzie i kilku projektów⁸⁶³, 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: poselski⁸⁶⁴ oraz rządowy⁸⁶⁵, 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.⁸⁶⁶ a następnie w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze⁸⁶⁷. Zmiany zostały wprowadzone dosłownie z dnia na dzień. W takim czasie nie ma możliwości przeanalizowana wszystkich skutków, jakie wprowadziły nowe przepisy.

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

⁸⁶² 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.

⁸⁶³ 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 2012r.

⁸⁶⁴ Projekt Kukiz'15, druk sejmowy nr 1533 Sejmu VIII kadencji z dnia 21 kwietnia 2017 r.

⁸⁶⁵ Druk sejmowy nr 1624 Sejmu VIII kadencji z dnia 5 czerwca 2017 r.

⁸⁶⁶ Druk sejmowy nr 1766 Sejmu VIII kadencji z dnia 19 lipca 2017 r.

⁸⁶⁷ 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).

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, miałaby naruszać zasadę dobrowolności. Przychylić należy się do poglądu, że osoby decydują o chęci przynależności do spółdzielni przy zawieraniu umów o ustanowienie prawa do lokalu⁸⁶⁸.

Nowela z 20 lipca 2017 r. przyniosła też negatywne skutki dla pewnej grupy 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.⁸⁶⁹, 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.⁸⁷⁰, 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 przeznaczeniu⁸⁷¹. W związku z tym, Trybunał orzekł, że art.

⁸⁶⁸ K. Pietrzykowski, Komentarz..., art. 15, Nb 3; M. Wrzolek - Romańczuk, Niewykorzystane szanse nowelizacji..., s. 131; D. Bierecki, Zasada swobody umów..., s.76.

⁸⁶⁹ Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis nr 659974.

⁸⁷⁰ Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

⁸⁷¹ Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.

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 legislacji⁸⁷² przygotowany jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo 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)⁸⁷³. Inicjatywa ta proponuje zakończenie 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 projektu⁸⁷⁴, wskazując znacznie lepsze rozwiązanie problemu zaproponowane przez K. Pietrzykowskiego w projekcie ustawy o

⁸⁷² <https://legislacja.rcl.gov.pl/>.

⁸⁷³ Projekt złożony przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii.

⁸⁷⁴ Por. 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.

uregulowaniu spółdzielczych praw do lokali oraz praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów⁸⁷⁵.

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 trybu w uzasadnionych przypadkach. Należy zauważyć, że brak obowiązywania instytucji wielopodmiotowości członkostwa, przy jednoczesnym obowiązywaniu wielopodmiotowości własnościowych praw do lokali należy według mnie ocenić krytycznie (jedynym wyjątkiem są małżonkowie)⁸⁷⁶. Autor niniejszej pracy uważa, że jeżeli zamysłem ustawodawcy było wprowadzenie nabywania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (*ex 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 członka⁸⁷⁷ w sytuacji zgłoszenia się kilku uprawnionych, o czym prowadzę rozważania w podrozdziale „Postulat *de lege ferenda* przyjęcia zasady ułamkowych głosów”.

Przeprowadzona analiza zasady wielopodmiotowości członkostwa wykazała, że przez wprowadzenie ułamkowych głosów, będzie miało pozytywny wpływ na prawa osób w spółdzielni, które ze względu na zgłoszenie się kilku uprawnionych, przez pewien

⁸⁷⁵ 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 ..., s. 21-34.

⁸⁷⁶ Art. 3 ust. 2 SpMieszkU.

⁸⁷⁷ 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.

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 wpisów, co jest zgodne z moim kolejnym postulatem *de lege ferenda* dotyczącym możliwości powrotu do systemu udziałów i wpisów. Utrzymanie kapitału zapasowego umożliwiłoby spółdzielni mieszkaniowej, funkcjonującej jako przedsiębiorstwo, pozyskanie środków na finansowanie przyszłych inwestycji, co stanowi kolejny krok ku wzmacnianiu 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 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 spółdzielni⁸⁷⁸.

Analiza wprowadzonych zmian ujawniła kolejną nieścisłość w obowiązujących przepisach, którą ocenić według Autora należy negatywnie. Otóż od 9 września 2017 r., w sytuacji, gdy członkostwo ustaje przed zawarciem umowy o budowę lokalu, bliskim osobom posiadającym 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 translatywnie⁸⁷⁹, jednakże warto zauważyć, że liczba spółdzielczych własnościowych mieszkań wynosi ponad 1,84 mln⁸⁸⁰. 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, które posiadały 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, 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 spółdzielni⁸⁸¹, 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*.

⁸⁷⁸ Zgoda w dalszym ciągu wymagana jest w przypadku, gdy byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

⁸⁷⁹ 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.).

⁸⁸⁰ 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-OBR.601.13.2024.2 z dnia 02.02.2024 r.

⁸⁸¹ Por. art. 17¹⁸ SpMieszkU.

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, moje rozważania 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 modyfikacje przekształciły spółdzielnie mieszkaniowe w struktury bliższe stowarzyszeniom, wspólnotom mieszkaniowym czy kooperatywom mieszkaniowym, ponadto czy w dalszym ciągu spółdzielnie mieszkaniowe można utożsamiać 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 zawarł postulat *de lege ferenda* o przyjęcie zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem odrębnej własności lokalu. Analiza wykazała, mimo że cechy pomiędzy wskazanymi podmiotami się krzyżują, to należy podkreślić, że spółdzielnia mieszkaniowa zajmuje szczególną i niepowtarzalną pozycję w spektrum form organizacyjnych, utrzymując jednocześnie wyraźną tożsamość spółdzielczą.

Podsumowując, niniejsza rozprawa doktorska wskazuje na konieczność ciągłego monitorowania i analizowania zmian prawnych oraz ich wpływu na działalność spółdzielni mieszkaniowych. Wprowadzenie zaproponowanych rozwiązań pozwoliłoby na rozwój spółdzielni mieszkaniowych, a także zagwarantowałoby umocnienie pozycji członka w spółdzielni mieszkaniowej. Ważne jest, aby w przyszłości podejmować dalsze badania w tym obszarze, co pozwoli na lepsze zrozumienie i przewidywanie kierunków rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce.

Bibliografia

I. Literatura

1. Banaszak B., Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, Warszawa 2012.
2. Banaszczyk Z., [w:] Prawo cywilne - część ogólna, SPP t.1, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
3. Barański T., [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. H. Izdebski, Warszawa 2019.
4. Bednarek M., Dobijanie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, „Gazeta Prawna” z dnia 26 czerwca 2015 r.
5. Bednarek M., Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007.
6. Bednarek M., Przemiany własności w Polsce, Warszawa 1994.
7. Berek M., Pisuliński J., [w:] Prawo rzeczowe, SPP t. 3, red. E. Gniewek, 2020.
8. Bieniek G., Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r., cz. 2, Rej. 2007, nr 12.
9. Bieniek G., Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r., cz. 1, Rej. 2007, nr 11.
10. Bieniek G., Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej, Rej. 2003, nr 9.
11. Bierecki D., [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz. D. Bierecki, P. Pałka, Warszawa 2024.
12. Bierecki D., Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, Biblioteka kwartalnika naukowego „Pieniądze i Więż”, Sopot 2013.
13. Bierecki D., Legal Consequences of Introduction of Elements of Public Law Into Cooperative Law- Polish Perspective, International Journal of Cooperative Law 2019, no 2.
14. Bierecki D., Legal Status and Development Trends of Credit Unions in Polish Law and its Compliance with the WOCCU Standards and the International Cooperative Principles, [w:] International Association of Cooperative Law Journal, 2020/56.
15. Bierecki D., Połączenie spółdzielni w likwidacji, [w:] Państwo – Konstytucja – Prawo Księga pamiątkowa poświęcona Sędziemu Trybunału Konstytucyjnego

- Profesorowi Henrykowi Ciochowi, red. J. Przyłębska, G. Jędrzejewski, M. Muszyński, M. Warciński, A. Zielonacki, Warszawa 2018.
16. Bierecki D., Przyczynek do problematyki zasady numerus clausus jednostronnych czynności prawnych w prawie zobowiązań (artykuł dyskusyjny), [w:] Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019.
 17. Bierecki D., Spółdzielnia europejska w świetle prawa polskiego, Spółdzielczy Instytut Naukowy, PiW t. XXIII, Sopot 2017.
 18. Bierecki D., Spółdzielnie, [w:] Prawo handlowe, red. P. Nazaruk, 2023.
 19. Bierecki D., Zasada jeden członek – jeden głos w spółdzielni rolników, [w:] STPP, 2021, nr 3.
 20. Bierecki D., Zasada równości praw i obowiązków członków spółdzielni. Uwagi na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego, PiW 2022, nr 1.
 21. Bierecki D., Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym, Warszawa 2021.
 22. Bierzanek R., Prawo spółdzielcze w zarysie, PWN, Warszawa 1976.
 23. Bierzanek R., Prawo spółdzielcze w zarysie, PWN, Warszawa 1984.
 24. Bierzanek R., Prawo spółdzielcze w zarysie, PWN, Warszawa 1989.
 25. Błażejczak B., Powstanie stosunku członkostwa przez przystąpienie do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, RPEiS 1975. Dostępne na:
<https://repozytorium.amu.edu.pl/server/api/core/bitstreams/39e03f3f-81a2-4f8a-b2f4-49e6c9ce80e4/content>; [dostęp 30.04.2023 r.].
 26. Bocianowska J., Ekspektatywa oraz inne prawa wynikające z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym, Warszawa 2021.
 27. Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, Warszawa 2023.
 28. Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018.
 29. Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2008.
 30. Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2013.
 31. Cesarski M., Dorobek materialny spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce (1956-2010), „Domy Spółdzielcze” 2010, nr 11.
 32. Chmielewski Z., Podręcznik spółdzielczości, Warszawa 1937.
 33. Chrzanowski W., Zarys prawa korporacji. Część ogólna, Warszawa 1997.
 34. Cioch H., Zasady Roczdelskie u ich Realizacja w Praktyce, Teka Komisji Prawniczej PAN, 2009.

35. Dmowski S., Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego, PS 1999, Nr 9.
36. Doliwa A, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2015.
37. Doliwa A, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2021.
38. Doliwa A., Glosa do wyroku SA z dnia 22.02.2002 r., I ACa 1309/00, MoP 2003, nr 1.
39. Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2002.
40. Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2007.
41. Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2010.
42. Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2014.
43. Dziczek R., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2018.
44. Dzierżanowski J., Ustawa o spółdzielniach. Rozporządzenie o własności lokali, Warszawa 1938.
45. Dzierżanowski J., Ustawa o spółdzielniach. Tekst- Orzecznictwo S.N. – objaśnienia z uwzględnieniem spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, Warszawa 1938.
46. Frąckowiak J., [w:] Prawo cywilne – część ogólna, SPP t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
47. Gajda J., [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21. red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
48. Gandor K., Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy), Wrocław 1968.
49. Gersdorf M., [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985.
50. Gersdorf M., [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1966.
51. Gliniecki B., [w:] Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2022.

52. Gliniecki B., [w:] Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2022.
53. Gliniecki B., Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, Warszawa 2012.
54. Gniewek E., Wspólnota mieszkaniowa jako organizacja właścicieli lokali [w:] Prawna działalność społeczeństwa obywatelskiego, red. J. Blicharz, J. Boć, Wrocław 2009.
55. Gonet W., Prawo pierwokupu nieruchomości, Warszawa 2017.
56. Gorczyński G., Wspólnota mieszkaniowa jako „jednostka organizacyjna” w rozumieniu art. 331 § 1 KC., Rej. 2009 nr 2.
57. Gotfalski Z., [w:] Historia i przyszłość spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Materiały z Konferencji programowej - Bydgoszcz z dnia 4 listopada 2010 r., Warszawa 2010.
58. Grzybowski S., [w:] System PrCyw., t. I 1974.
59. Grzybowski S., [w:] System PrCyw., t. I, 1985.
60. Grzybowski S., Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego, Warszawa 1976.
61. Gurgul S., Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu), cz. 1, MoP 2011, nr 7.
62. Gurgul S., Upadłość spółdzielni mieszkaniowej – przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu (domu), cz. 2, MoP 2011, nr 8.
63. Gurgul S., Upadłość spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera i towarzystwa budownictwa społecznego. Komentarz, Warszawa 2012.
64. Gurgul S., Zakończenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej, MoP 2006, nr. 19.
65. Gutowski M., Problematyka zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, PiP 2009 nr 2.
66. Hadrowicz E., Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz, Warszawa 2020.
67. Heropolitańska I., [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Heropolitańska I., A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, Warszawa 2021.
68. Ignatowicz J., [w:] Prawo Spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1985.

69. Ignatowicz J., [w:] Prawo spółdzielcze. Komentarz, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Warszawa 1966.
70. Ignatowicz J., System ochrony praw członków spółdzielni, SKN 1987, nr 2.
71. Jabłońska-Bonca J., Wstęp do nauk prawnych, Poznań 1996.
72. Jajszczyk R., Spółdzielczość mieszkaniowa w polskim mieszkalnictwie [w:] Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce na przełomie XX i XXI w., Nowiny nr 7, PTM, Warszawa, 2008.
73. Jankowski J., Elektroniczna forma aktywności członków spółdzielni mieszkaniowych – analiza wybranych zagrożeń, PiW, 2017 (2).
74. Jankowski J., Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – niedostrzegane zalety, PiW 2017, nr 3 (76).
75. Jastrzębski W., Prawo spółdzielcze. Zarys wykładu, Warszawa 1986.
76. Jedlińska M., Spółdzielnia socjalna w prawie polskim. Zagadnienia cywilnoprawne, Sopot 2017.
77. Jedliński A., Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, Warszawa 2002.
78. Jedliński A., Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej), „Przeгляд Sądowy” 2004, z.3.
79. Jedliński A., Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej, PS 2004, Nr 1.
80. Jedliński A., Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa developerska, PS 2005, Nr 9.
81. Jedliński A., Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe. Zagadnienia konstrukcji prawnej, PiP 1998, Nr 4.
82. Jelonek-Jarco B., [w:] Komentarze Prawa Prywatnego, t. VI B, Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, K. Osajda (red.), Warszawa 2020.
83. Jędruszek Ł., Łopata G., O członkostwie w spółdzielni mieszkaniowej osób posiadających ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dniu 9 września 2017 r., Temidium 2019, nr 4.
84. Katner W., Glosa do uchwały SN z dnia 21.12.2007 r., III CZP 65/07, Gl. 2009.
85. Kawalko A., [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. VI. Spadki (art. 922-1087), red. Fras Mariusz, Habdas Magdalena, Warszawa 2019.
86. Klein A., Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego, Wrocław 1976.
87. Korybski A., Leszczyński L., Pieniążek A., Wstęp do prawoznawstwa, Lublin 2001.

88. Korzan K., Postępowanie w sprawie przyjęcia do spółdzielni i przydzielenia lokalu spółdzielczego, Rej. 2003, nr 11.
89. Koszel E., Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Rej. 2004, nr 11.
90. Koszel E., Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Rej. 2002, nr 6.
91. Kozaczek M., Zwolnienie wierzytelności od egzekucji. Glosa do wyroku SN z dnia 18 lutego 2004 r., V CK 241/03, Glosa 2006, nr 3.
92. Królikowska K., [w:] Prawo Spółdzielcze i Mieszkaniowe. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2018.
93. Królikowska K., [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2022.
94. Królikowska K., [w:] Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Warszawa 2023.
95. Królikowska K., [w:], Prawo spółdzielcze. Komentarz. red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, wyd. 6, Warszawa 2022.
96. Królikowska K., [w:], Prawo spółdzielcze. Komentarz. red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, wyd. 5, Warszawa 2021.
97. Królikowska K., [w:], Prawo spółdzielcze. Komentarz. red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, wyd. 4, Warszawa 2020.
98. Królikowska K., [w:]. Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
99. Królikowska K., Członek spółdzielni mieszkaniowej jako konsument w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową [w:] Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe, red. A. Herbert, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski, Lublin 2017.
100. Królikowska K., Glosa do uchwały SN z dnia 21.12.2007 r., III CZP 65/07, Pal. 2008, Nr 11–12.
101. Królikowska K., Postępowanie upadłościowe spółdzielni mieszkaniowych, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2021. Dostępne na: https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2021/11/IWS_Krolikowska-K._Postepowanie-upadlosciowe-wobec-spoldzielni-mieszkaniowych.pdf [dostęp: 2.05.2023].
102. Królikowska K., Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, Warszawa 2009.

103. Kuropatwiński J., Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Rej. 2002, nr 7.
104. Kwapisz-Krygel K., Prawo spółdzielcze. Komentarz, wyd. III, Warszawa 2014.
105. Lackoroński B., [w:] Prawo spółdzielcze. Komentarz, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, wyd. 6, Warszawa 2022.
106. Lackoroński B., Przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umowy o dożywocie de lege ferenda, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa 2022. Dostępne na: <https://iws.gov.pl/analizy-i-raporty/raporty/> [dostęp: 30.04.2023].
107. Ledwoń P., Uregulowanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu jako zwiększenie bezpieczeństwa na rynku mieszkaniowym, Kultura Bezpieczeństwa Nauka-Praktyka-Refleksje 2015, nr 19.
108. Liskowski M., Czy można prowadzić egzekucję z wkładu mieszkaniowego?, PPE 2018, nr 10.
109. M. Kaliszewska, Kooperatywy mieszkaniowe z zastrzeżeniami, ale bez kontrowersji, „Rzeczpospolita” z dnia 7 października 2022 r.
110. Machnikowski P., [w:] Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1-534, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 2004.
111. Mączyński A., Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego, Rej. 1994, nr.3.
112. Mączyński A., Pojęcie i zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej, Rej. 2003, nr 12.
113. Miączyński A., Prawo spółdzielcze. Zarys wykładu części ogólnej, Kraków 1980.
114. Misiuk T., Sądowa ochrona praw członków spółdzielni, Warszawa 1979.
115. Morawski L., Wstęp do prawoznawstwa, Toruń 2004.
116. Myczkowski L., Egzekucja ze spółdzielczego prawa do lokalu, Palestra 1974, nr 18/10.
117. Namitkiewicz J., Podręcznik prawa handlowego, wekslowego i czekowego, Warszawa, 1927 r.
118. Niekrasz-Gierejko K., Przeniesienie wierzytelności do wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej a roszczenie o wypłatę wkładu, [w:] Nieruchomości 2021, nr 4.
119. Nowak J., Tabor Z., Wstęp do prawoznawstwa, Warszawa 1993.

120. Nowakowski Z. K., Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności, PiP 1961, nr 8–9.
121. Nowakowski Z.K., Własność lokali, PN 1948, nr 12.
122. Nowosad A., Ustawowe znamiona przestępstwa naruszenia miru domowego (art. 193 k.k.), [w:] Naruszenie miru domowego, red. M. Mozgawa, Warszawa 2019.
123. Ochociński S., Przedpełski M., Szpunar J., Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa na tle wielkopolskiego systemu spółdzielczego, Warszawa 1966.
124. P. Hoffman, [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji, red. P. Hoffman, M. Tabor-Grusfeld, Warszawa 2018, Legalis.
125. Panek M., Ograniczenia w zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Nieruchomości 2018, nr 4.
126. Piechowski A., 120 lat Spółdzielczości Mieszkaniowej w Polsce, Bydgoszcz 2010.
127. Pietrzykowski K., [w:] Prawo handlowe i gospodarcze II Rzeczypospolitej, red. R. Jastrzębski, Warszawa 2019.
128. Pietrzykowski K., [w:] Prawo rzeczowe, SPP t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2012.
129. Pietrzykowski K., [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, 2020.
130. Pietrzykowski K., [w:] Prawo spółdzielcze, SPP, t. 21., red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
131. Pietrzykowski K., Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty, STPP 2020, nr 2.
132. Pietrzykowski K., Głosa do uchwały SN z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91. Dostępne na: <https://sip.lex.pl/orzeczenia-i-pisma-urzedowe/orzeczenia-sadow/iii-czp-43-91-uchwala-sadu-najwyzszego-520097374> [dostęp: 5.05.2023].
133. Pietrzykowski K., Głosa do wyroku SN z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 34/97, OSP 1997, nr 10, poz. 180.
134. Pietrzykowski K., Istota i charakter spółdzielni [w:] Prawo handlowe i gospodarcze II Rzeczypospolitej, red. R. Jastrzębski, Warszawa 2019.
135. Pietrzykowski K., Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, [w:] Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego, red. P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019.
136. Pietrzykowski K., Opinia uzupełniająca o projektach nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki sejmowe nr 339, 766, 767 i 768), Druk Sejmowy V kadencji, nr 339.

137. Pietrzykowski K., Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 1990.
138. Pietrzykowski K., Prawo Spółdzielcze, [w:] Prawo handlowe i gospodarcze II Rzeczypospolitej, red. R. Jastrzębski, Warszawa 2019.
139. Pietrzykowski K., Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni, Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy 1987, nr 2.
140. Pietrzykowski K., Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego de lege ferenda, [w:] Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tomasza Dybowskiego, Studia Iuridica 1994.
141. Pietrzykowski K., Spółdzielcze prawo mieszkaniowe – dawniej i obecnie, [w:] Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi, red. J. Pisuliński, P. Tereskiewicz, F. Zoll, Warszawa 2012.
142. Pietrzykowski K., Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, [w:] Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego, red. A. Herbert, P. Zakrzewski, Lublin 2014.
143. Pietrzykowski K., Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wybrane zagadnienia) [w:] Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności, Bielsko-Biała 2014.
144. Pietrzykowski K., Spółdzielnia a spółka handlowa (I), PUG 1991, nr 6.
145. Pietrzykowski K., Spółdzielnia a spółka handlowa (II), PUG 1991, nr 7.
146. Pietrzykowski K., Spółdzielnie - czym są? -jakie powinny być? - jak je odzyskać?, Warszawa 1993.
147. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2001.
148. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2006.
149. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2008.
150. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2011.
151. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2010.
152. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2013.
153. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2016.
154. Pietrzykowski K., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018.
155. Pietrzykowski K., Stosunki majątkowe spółdzielni mieszkaniowej z jej członkami (zagadnienia wybrane), [w:] Ochrona strony słabszej stosunku prawnego. Księga

- jubileuszowa ofiarowana Profesorowi Adamowi Zielińskiemu, red. M. Boratyńska, Warszawa 2016.
- 156.** Pietrzykowski K., W sprawie własności spółdzielczej, PUG 1989, nr 5-6.
- 157.** Pietrzykowski K., Wykonanie oraz skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o budowę lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, [w:] Wykonanie zobowiązań. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Adamowi Brzozowskiemu, red. K. Bilewska, D. Krekora-Zajac, Warszawa 2020.
- 158.** Pietrzykowski K., Zdanie odrębne do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07. Dostępne: <https://prawomieszkaniowe.com/wp-content/uploads/2016/02/uch-SN-III-CZP-65-07.pdf> [dostęp: 1.05. 2023 r.].
- 159.** Pietrzykowski K., Zmiany w prawie spółdzielczym, MoP 2005, nr 21.
- 160.** Pietrzykowski K., Zmiany w przepisach prawa spółdzielczego o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo i Finanse w Biznesie 1995, nr 7-8.
- 161.** Pietrzykowski K., Glosa do Uchwała SN z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 62/95, OSNC 1995, Nr 10, poz. 141, OSP 1996, nr 2.
- 162.** Pisuliński J., [w:] Prawo spółdzielcze, SPP, t. 21., K. red. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
- 163.** Pisuliński J., Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. 2, MoP 2003, nr 4.
- 164.** Pisuliński J., Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, cz. I, MoP 2003, nr 3.
- 165.** Pisuliński J., Glosa do post. SN z dnia 26 czerwca 2014 r., II CSK 543/13, Kraków, 2015.
- 166.** Płocharski J., Spółdzielnie Mieszkaniowe w Polsce w latach 1945- 1956 r. Zarys historyczny, Warszawa 1979.
- 167.** Podsiadlik C., Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach - zagadnienia organizacyjne cz. I, „MoP” 2008, nr 9.
- 168.** Pyrzyńska A., Rozwiązanie umowy przez strony, Warszawa 2003.
- 169.** Pyziak-Szafnicka M., [w:] Prawo cywilne – część ogólna, t. 1, System PrCyw, 2018, s. 860.
- 170.** R. Tymiec, [w:] Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, red. Okolski, 2019 Legalis.
- 171.** Radwański Z., M. Zieliński, Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym, PL 2001, nr 2.

172. Rajski J., Zagadnienia umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami, PPH 2014, nr 10.
173. Romanow Z., Spółdzielczość w gospodarce rynkowej [w:] Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, LVII, zeszyt 3, 1995.
174. Rosenkranz A., Spółdzielnia mieszkaniowa, PN 1938.
175. Rozwadowski A., Spółdzielczość w Polsce, Ministerstwo Przemysłu, Handlu i Żeglugi, Londyn 1944.
176. Rudnicki S., Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSP 2002, nr 1.
177. Rudnicki S., Glosa do uchw. SN z dnia 28 września 1995 r., III CZP 127/95, PS 1996, nr 3.
178. Rzetecka-Gil A., [w:] Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz, 2022.
179. Skotarczak T., Blaszkę M., Spółdzielnie mieszkaniowe jak deweloperzy na rynku nieruchomości, Studia i Prace WNEiZ US 2016, nr 45/2.
180. Skrzydło W., [w:] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, Warszawa 2013.
181. Słotwiński B., Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego, Warszawa 1973.
182. Słotwiński B., Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni, Warszawa 1973.
183. Sokołowski K.P., Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej, Rej. 2012, nr 9.
184. Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce. Część I. Spółdzielnie mieszkaniowe, Warszawa 1937.
185. Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce. Część II. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe, Warszawa 1937.
186. Stawecki T., Winczorek P., Chauvin T., Wstęp do prawoznawstwa, Warszawa 2009.
187. Stawecki T., Winczorek P., Wstęp do prawoznawstwa, Warszawa 2003.
188. Stecki L., Prawo spółdzielcze, Warszawa 1981.
189. Stefaniak A., Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa 2014.
190. Stefaniak A., Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa 2018.

191. Stefaniak A., Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Komentarz, Warszawa 2018.
192. Stelmachowski A., Zarys teorii prawa cywilnego, Warszawa 1998.
193. Stepnowska M., Likwidacja spółdzielni, [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
194. Stępień P., Spółdzielnie mieszkaniowe w historii prawa polskiego, PUG 2019 nr 3.
195. Strzelczyk R., Glosa do postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, OSP 2002, nr 7-8.
196. Strzelczyk R., Prawo nieruchomości, wyd. 6, Warszawa 2019.
197. Śliwa Z., Spółdzielczość Mieszkaniowa w Polsce, red. S. Kotowski, K. Janikowska, Bydgoszcz 2004.
198. Wacior D., Działalność spółdzielni mieszkaniowych, Warszawa, 2017.
199. Widło J., Zabezpieczenia rzeczowe dotyczące spółdzielni w orzecznictwie sądowym – wybrane zagadnienia, PS 2021, nr 4.
200. Wojciechowski S., Kooperacja w rozwoju historycznym, Warszawa 1923.
201. Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 2001.
202. Woźniak-Malinowska K., Cywilnoprawny status wspólnoty mieszkaniowej, Warszawa 2017.
203. Wrzolek-Romańczuk M., [w:] Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, wyd. 1, Warszawa 2020.
204. Wrzolek-Romańczuk M., 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, Pal. 2007, nr 7–8.
205. Wrzolek-Romańczuk M., Niewykorzystane szanse nowelizacji. Uwagi do ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, cz. 2, Pal. 2007, nr 9–10.
206. Wrzolek-Romańczuk M., 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, Druk Sejmowy V kadencji, nr 413.
207. Wystąpienie RPO do Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5.04.2018 r. Dostępne na: <https://bip.brpo.gov.pl/pl/kategoria-prawna/uwagi-rpo-do-zmian-prawa> [dostęp: 15.04.2023].

208. Zakrzewski P., [w:]. Prawo spółdzielcze, SPP t. 21, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
209. Zakrzewski P., Cel spółdzielni, KPP, 2005, nr 1.
210. Zakrzewski P., Dziedziczenie udziału zmarłego członka spółdzielni, PPH 2018, nr 11.
211. Zakrzewski P., Instytucja wkładu de lege lata i de lege ferenda [w:] Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego, red. A. Herbert, P. Zakrzewski, Lublin 2014.
212. Zakrzewski P., Pozaprawne pojęcie spółdzielni, Roczniki Nauk Prawnych 2001, t. XI, z. 1.
213. Zakrzewski P., Prawo spółdzielcze w systemie prawa po wejściu w życie Kodeksu spółek handlowych, PS 2004, nr 3.
214. Zakrzewski P., Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r., KKP 2018, z.1.
215. Zakrzewski P., Spór o korporacyjną (spółdzielczą), obligacyjną czy mieszaną naturę prawną spółdzielczych stosunków mieszkaniowych w prawie polskim na tle prawa niemieckiego, Forum Prawnicze 2019, nr 4 (54).
216. Zakrzewski P., Stan aktualny w perspektywy rozwoju polskiego prawa spółdzielczego, Roczniki Nauk Prawnych 2017, t. XXVII, nr 4.
217. Zakrzewski P., Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich, Warszawa 2010.
218. Zakrzewski P., Teorie spółdzielczości i ich wpływ na kształt prawa spółdzielczego, [w:] *Ius et Veritas*. Księga poświęcona pamięci Michała Stasiewicza, red. D. Dudek, A. Janicka, W. Staszewski, Lublin 2003.
219. Zakrzewski P., Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jako podstawa wpisu w księdze wieczystej nabywcy jako właściciela, Rej. 2010, nr 4.
220. Zakrzewski P., Z zagadnień konstrukcji prawnej spółdzielni, Rej. 2004, nr 9 (161).
221. Zakrzewski P., Zasady europejskiego prawa spółdzielczego z perspektywy polskich wyzwań legislacyjnych, Studia Prawnicze KUL 2022, nr 4.
222. Zakrzewski P., Zasady Międzynarodowego Związku Spółdzielczego, KPP 2005, z. 1.
223. Zakrzewski, P. Legal Framework Analysis, National Report: Poland. Cooperatives Europe, ICA-EU Partnership, 2020. Dostępne na: <https://coops4dev.coop/sites/default/files/2021->

- 03/Poland%20Legal%20Frameworks%20Analysis%20Report%20.pdf [dostęp: 29.04.2023].
- 224.** Zbiegień-Turzańska A., Stosowanie ustawy deweloperskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe, PS 2014, nr 1.
- 225.** Zielińska, A., PiS chce zmienić prawo, które dotknie 10 mln Polaków. Rząd ma już gotowy projekt. Dostępne na: <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].
- 226.** Ziemiński Z., Problemy podstawowe prawoznawstwa, PWN, Warszawa, 1980.
- 227.** Zochniak E., Rys historyczny rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej, [w:] Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce – stan obecny i perspektywy, Materiały z I Ogólnopolskiego Forum Spółdzielczości Mieszkaniowej, Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa 2006.
- 228.** Życiński J., Spółdzielczość mieszkaniowa w Europie Zachodniej: Relikt minionych czasów czy ważny instrument polityki mieszkaniowej, [w:] Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce na przełomie XX i XXI w. red. Z. Gotfalski, Nowiny PTM nr 7, 2008.

II. Strony internetowe

1. www.bip.brpo.gov.pl
2. www.buw.uw.edu.pl
3. www.gov.pl
4. www.legalis.pl
5. www.legislacja.rcl.gov.pl
6. www.lex.pl
7. www.stat.gov.pl

Wykaz aktów prawnych

I. Prawodawstwo polskie

1. Konstytucja Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej Uchwalona Przez Sejm Ustawodawczy w dniu 22 lipca 1952 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 232).
2. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej 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).
3. Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 10 maja 1995 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1995 Nr 54 poz. 288).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225).
5. Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 31 marca 1933 r. wydane w porozumieniu z Ministrami Spraw Wewnętrznych oraz Rolnictwa i Reform Rolnych o zmianie niektórych postanowień rozporządzenia Ministra Skarbu w porozumieniu z Ministrami: Robót Publicznych, Spraw Wewnętrznych i Reform Rolnych z dnia 3 listopada 1927 r. w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast, zmienionego rozporządzeniem z dnia 6 kwietnia 1928 r., oraz rozporządzeniem z dnia 15 października 1931 r. (Dz. U. poz. 218, 219 i 220).
6. Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz.U. 1927 Nr 42, poz. 372).
7. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. 1934 Nr 94, poz. 848 ze zm.).
8. Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. 1957 nr 22 poz. 157, ze zm.).

9. Uchwała Rady Ministrów Nr 484 z dnia 9 grudnia 1957 r. w sprawie ustalenia wykazów budynków spółdzielni mieszkaniowych podlegających przejściu na własność (niepubl.).
10. Uchwała RM nr 140 z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejścia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu (MP Nr 39, poz. 227).
11. Uchwała RM nr 311 z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejścia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr 71, poz. 406 ze zm.).
12. Uchwałą RM nr 140 z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejścia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu (M.P. Nr 39, poz. 227).
13. Ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104).
14. Ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.. Nr 125, poz. 873, ze zm.).
15. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266.).
16. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27, ze zm.).
17. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558.).
18. Ustawa z dnia 15 marca 1934 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz.U. Nr 28, poz. 221).
19. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210, ze zm.).
20. Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1445.).
21. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, ze zm.).
22. Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. 1961 Nr 12 poz. 61, ze zm.).

23. Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779).
24. Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, Nr 240, poz. 2058).
25. Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2011, Nr 201, poz. 1180).
26. Ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 65, poz. 545).
27. Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509).
28. Ustawa z dnia 20 grudnia 1949 r. o zmianie ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach oraz ustawy z dnia 21 maja 1948 r. o Centralnym Związku Spółdzielczym i centralach spółdzielni (Dz.U. 1949, Nr 65, poz. 524).
29. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. 2017 poz. 1529).
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. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1681, 1597, 1762.)
32. Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695).
33. Ustawa z dnia 21 grudnia 2001 r. zmieniająca m.in. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 154, poz. 1802).
34. Ustawa z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1442).
35. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388).
36. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.).

37. Ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 202, poz. 1550).
38. Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. 1991 Nr 115 poz. 496).
39. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 802).
40. Ustawa z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 167, poz. 989).
41. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.).
42. Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. 1920, nr 111, poz. 733 ze zm.).
43. Ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024).
44. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
45. Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 28).
46. Ustawa z dnia 4 października 2018 r. o spółdzielniach rolników (Dz.U. z 2024 r. poz. 372).
47. Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 512).
48. Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 1996 r., Nr 149, poz. 703, ze zm.).
49. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, ze zm.).
50. Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. 2024 poz. 352).
51. Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2261).

52. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
53. Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. 2022 poz. 1561).
54. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94, ze zm.).

II. Projekty

1. Poselski projekt ustawy z 21 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Druk Sejmowy VIII kadencji, nr 1533.
2. Poselski/rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Druk Sejmowy VIII kadencji, nr 1766.
3. Poselski/rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 11 maja 2006 r., Druk Sejmowy V kadencji, nr 767.
4. Projekt Platformy Obywatelskiej o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 23 września 2010 r., Druk Sejmowy VI kadencji nr 3494.
5. Projekt Platformy Obywatelskiej o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 27 września 2012 r., Druk Sejmowy VII kadencji nr 819.
6. Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali, (numer wykazu: UB2) złożony przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii Sygnatura orzeczenia: P 7/16 K 3/19, z dnia 5 maja 2021 r.
7. Projekt ustawy regulującej prawa do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (nr wykazu: UD: 458).
8. Rządowy projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Druk nr 2627).

9. Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z 5 czerwca 2017 r., Druk Sejmowy VIII kadencji, nr 1624.
10. Wniosek przedstawiony Sejmowi Ustawodawczemu dnia 11 listopada 1919, Druk Sejmowy, nr 1154).

III. Prawodawstwo niemieckie

1. Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Reichsgesetzblatt 1889 Nr. 11, S. 55).

Wykaz orzecznictwa

I. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

1. Postanowienie TK z dnia 14 lutego 2012 r., S 1/12, OTK-A 2012, nr 2, poz. 19.
2. Wyrok TK z dnia 10 czerwca 2020 r., K 3/19, OTK-A 2020, poz. 27.
3. Wyrok TK z dnia 11 grudnia 2008 r., K 12/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 176.
4. Wyrok TK z dnia 14 grudnia 2005 r., SK 61/03, OTK-A 2005, nr 11, poz. 136.
5. Wyrok TK z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10, OTK-A 2012, nr 2, poz. 14.
6. Wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. K 64/07, OTK-A 2009, nr 7, poz. 110.
7. Wyrok TK z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181.
8. Wyrok TK z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38.

9. Wyrok TK z dnia 20 listopada 2001 r., SK 19/01, OTK 2001, nr 8, poz. 253.
10. Wyrok TK z dnia 21 maja 2001 r., SK 15/00, OTK 2001, nr 4, poz. 85.
11. Wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25.
12. Wyrok TK z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12, OTK-A 2013, nr 5, poz. 64.
13. Wyrok TK z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00, OTK 2001, nr 5, poz. 124.
14. Wyrok TK z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01, OTK 2001, nr 4, poz. 87.
15. Wyrok TK z dnia 29 października 2010 r. P 34/08, OTK-A 2010, nr 8, poz. 84.
16. Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.
17. Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/3, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.
18. Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, Nr 2, poz. 11.
19. Wyrok TK z dnia 5 września 2006 r., K 51/05, OTK-A 2006, nr 8, poz.100.
20. Wyrok TK z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05, OTK-A 2005, nr 10, poz. 113.

II. Orzecznictwo Sądu Najwyższego

21. Orzeczenie SN z dnia 10 maja 1976 r. IV CR 135/76, Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego 1976, poz. 2.
22. Orzeczenie SN z dnia 10 października 1956 r., I CZ 763/56, OSNCK 1957, nr 4, poz. 109.
23. Postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 2018 r., I CSK 324/17, LEX nr 2485380.
24. Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, Legalis nr 114843.
25. Postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1003/14, Legalis nr 1763939.

26. Postanowienie SN z dnia 18 maja 2022 r., III CZ 162/22, LEX nr 3414729.
27. Postanowienie SN z dnia 18 października 2006 r., II CSK 99/06, LEX nr 453753.
28. Postanowienie SN z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, Legalis nr 45674.
29. Postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Legalis nr 50762.
30. Postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1619598.
31. Postanowienie SN z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, Legalis nr 82046.
32. Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04, OSP 2005, nr 5, poz. 62.
33. Postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 1998 r., III CZP 7/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 188.
34. Postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2020 r., V CSK 327/19, Legalis nr 2278626.
35. Postanowienie SN z dnia 5 lutego 2009 r., I CZ 111/08, Legalis nr 238945.
36. Postanowienie SN z dnia 6 grudnia 1963 r., I CR 997/62, Legalis nr 104593.
37. Postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 105/11, Legalis nr 478688.
38. Uchwała SN z dnia 11 stycznia 1996 r., III CZP 191/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 56.
39. Uchwała SN (7) z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis nr 659974.
40. Uchwała SN (7) z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, Legalis nr 27544.
41. Uchwała SN (7) z dnia 9 marca 2017 r. III CZP 69/16, OSNC 2017 nr 11, poz. 121.
42. Uchwała SN z dnia 15 maja 1992 r., III CZP 44/92, OSNC 1992, nr 11, poz. 198.
43. Uchwała SN z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, Legalis nr 65872.

44. Uchwała SN z dnia 17 stycznia 1991 r. III CZP 77/90, OSNC 1991, nr 5-6, poz. 69.
45. Uchwała SN z dnia 18 maja 1995 r., III CZP 62/95, OSNC 1995, Nr 10, poz. 141.
46. Uchwała SN z dnia 18 września 1998 r., III CZP 31/98, OSNC 1999, nr 3, poz. 45.
47. Uchwała SN z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89, OSNC 1990, nr 4-5, poz. 59.
48. Uchwała SN z dnia 19 marca 2010 r., III CZP 5/10, OSNC 2010, nr 9, poz. 119.
49. Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119.
50. Uchwała SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Legalis nr 90107.
51. Uchwała SN z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 125/10, Legalis nr 282956.
52. Uchwała SN z dnia 23 grudnia 1987 r., III CZP 78/87, OSNC 1989, nr 5, poz. 74.
53. Uchwała SN z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 142/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 164.
54. Uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, Legalis nr 64977.
55. Uchwała SN z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, Legalis nr 27381.
56. Uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 Legalis nr 53525.
57. Uchwała SN z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 55/94, LEX nr 5386.
58. Uchwała SN z dnia 29 lutego 2000 r., III CZP 26/99, Legalis nr 46056.
59. Uchwała SN z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 43/91, OSNC 1992, nr 1, poz. 12.
60. Uchwała SN z dnia 6 czerwca 2014 r., III CZP 24/14, Legalis nr 897408.
61. Uchwała SN z dnia 7 czerwca 2000 r., III CZP 21/00, OSP 2001, nr 2, poz. 24.

62. Uchwała SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199.
63. Uchwała SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183.
64. Uchwała SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, Nr 7–8 poz. 79.
65. Wyrok SA z dnia 24 listopada 2017 r., I ACa 772/17, Legalis nr 1830608.
66. Wyrok SN z dnia 10 maja 2007 r., III CSK 435/06, LEX nr 259071.
67. Wyrok SN z dnia 10 stycznia 2007 r., ICSK 335/06, LEX nr 507984.
68. Wyrok SN z dnia 10 stycznia 2014 r., I CSK 179/13, LEX nr 1523424.
69. Wyrok SN z dnia 11 grudnia 1962 r., 2CR 138/62, OSNCP 1964 nr 1, poz. 12.
70. Wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2014 r., I CSK 310/13, OSNC-ZD 2015, nr 3, poz. 35.
71. Wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 171/98, Legalis nr 43848.
72. Wyrok SN z dnia 11 stycznia 2002 r., IV CKN 581/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 135.
73. Wyrok SN z dnia 12 października 2017 r., IV CSK 705/16, LEX nr 2401076.
74. Wyrok SN z dnia 13 października 1999 r., II CKN 501/98, LEX nr 1217919.
75. Wyrok SN z dnia 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10, Legalis nr 370378.
76. Wyrok SN z dnia 15 kwietnia 1999 r., ICKN 1088/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 193.
77. Wyrok SN z dnia 17 maja.2006 r., I CSK 19/06, LEX nr 200883.
78. Wyrok SN z dnia 17 marca 1986 r., I CR 485/85, Legalis nr 25211.
79. Wyrok SN z dnia 17 września 2008 r., III CSK 79/08, LEX nr 479318.

80. Wyrok SN z dnia 18 lutego 2004 r., V CK 241/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 46.
81. Wyrok SN z dnia 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, Legalis nr 428273.
82. Wyrok SN z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06, Legalis nr 173860.
83. Wyrok SN z dnia 18 stycznia 2012 r., II CSK 266/11, LEX nr 1147744.
84. Wyrok SN z dnia 18 stycznia 2017 r., V CSK 202/16, Legalis nr 1637542.
85. Wyrok SN z dnia 19 lutego 2004 r., IV CK 74/03, OSNC 2005, Nr 3, poz. 47.
86. Wyrok SN z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, Nr 11, poz. 156.
87. Wyrok SN z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 22/14, Legalis nr 1182700.
88. Wyrok SN z dnia 2 sierpnia 1967 r., I PR 237/67, OSNCP 1968, nr 1, poz. 13.
89. Wyrok SN z dnia 20 czerwca 2007 r., V CSK 125/07, Legalis nr 89618.
90. Wyrok SN z dnia 21 grudnia 1976 r., IPR 189/76, LEX nr 13481.
91. Wyrok SN z dnia 21 lipca 2004 r., V CK 676/03, Legalis nr 78337.
92. Wyrok SN z dnia 21 maja 2004 r., V CK 443/03, Legalis nr 75518.
93. Wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 342/02, Legalis nr 67962.
94. Wyrok SN z dnia 21 września 2018 r., V CSK 441/17, Legalis nr 1856048.
95. Wyrok SN z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 19/05, Legalis nr 97256.
96. Wyrok SN z dnia 22 maja 2014 r., IV CSK 597/13, Legalis nr 1067184.
97. Wyrok SN z dnia 23 czerwca 1986 r., ICR 143/86, OSNC 1987, nr 10, poz. 160.
98. Wyrok SN z dnia 23 lutego 2005 r., III CK 291/04, Legalis nr 92655.
99. Wyrok SN z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 901/00, LEX nr 56894.
100. Wyrok SN z dnia 24 marca 2004 r., I CKN 505/03, OSP 2005, nr 3, poz. 39.

101. Wyrok SN z dnia 25 kwietnia 2013 r., V CSK 238/12, Legalis nr 741820.
102. Wyrok SN z dnia 25 stycznia 1964 r., II CR 144/63, OSNC 1964, nr 12, poz. 266.
103. Wyrok SN z dnia 25 stycznia 2000 r., I CKN 383/98, LEX nr 50858.
104. Wyrok SN z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 658/12, LEX nr 1363194.
105. Wyrok SN z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 74.
106. Wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2022 r., II CSKP 277/22, LEX nr 3432915.
107. Wyrok SN z dnia 27 maja 2021 r., I CSKP 142/21, Legalis nr 2580329.
108. Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2006 r., V CSK 42/06, Legalis nr 208520.
109. Wyrok SN z dnia 28 lipca 2005 r., V CK 55/05, Legalis nr 94583.
110. Wyrok SN z dnia 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95, Legalis nr 29801.
111. Wyrok SN z dnia 28 lutego 2017 r., I CSK 93/16, Legalis nr 1637546.
112. Wyrok SN z dnia 28 maja 2008 r., I PK 254/07, OSNP 2009, nr 19-20, poz. 255.
113. Wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2003 r., V CKN 161/01, LEX nr 1130951.
114. Wyrok SN z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, Legalis.
115. Wyrok SN z dnia 29 stycznia 2021 r., V CSKP 9/21, LEX nr 3115577.
116. Wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 614/14, LEX nr 1802574.
117. Wyrok SN z dnia 30 października 2008 r., II CSK 237/08, Legalis.
118. Wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117.
119. Wyrok SN z dnia 4 września 2014 r., II CSK 637/13, Legalis nr 1123152.
120. Wyrok SN z dnia 5 czerwca 1997 r., I CKN 162/97, Legalis nr 31291.
121. Wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 916/00, LEX nr 56897.

122. Wyrok SN z dnia 7 grudnia 1990 r., II CR 462/90, OSP 1992, nr 3, poz. 69.
123. Wyrok SN z dnia 7 grudnia 1999 r., I CKN 290/98, LEX nr 39173.
124. Wyrok SN z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, LEX nr 1254613.
125. Wyrok SN z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 34/13, OSNC 2014, nr 9, poz. 90.
126. Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, OSNC 1999, nr 9, poz. 165.
127. Wyrok SN z dnia 9 maja 1973 r., I CR 242/73, LEX nr 1633309.

III. Orzecznictwo Sądów Administracyjnych

1. Wyrok NSA z dnia 19 stycznia 2010 r., I OSK 1196/09, Legalis nr 224529.
2. Wyrok NSA z dnia 3 lipca 2001 r., II SA/Lu 393/00, Legalis nr 58281.

IV. Orzecznictwo Sądów Powszechnych (Apelacyjnych)

1. Wyrok SA w Białymstoku z dnia 30 października 2019 r. I ACa 300/19, LEX nr 2937440.
2. Wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 grudnia 2016 r., I ACa 845/16, Legalis nr 1576467.
3. Wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 listopada 2018 r., I ACa 483/18, LEX nr 2632529.

4. Wyrok SA w Gdańsku z dnia 19 listopada 2015 r., V ACa 490/15, LEX nr 2041881.
5. Wyrok SA w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2016 r., V ACa 924/15, LEX nr 2157812.
6. Wyrok SA w Gdańsku z dnia 5 września 2019 r., I ACA 441/19, LEX nr 3067010.
7. Wyrok SA w Gdańsku z dnia 7 lutego 2019 r., V ACa 680/18, LEX nr 2679572.
8. Wyrok SA w Gdańsku z dnia 7 września 2016 r., V ACa 23/16, LEX nr 2250180.
9. Wyrok SA w Katowicach z dnia 22 czerwca 2022 r., I ACa 669/21, Legalis nr 2833446.
10. Wyrok SA w Katowicach z dnia 24 marca 2000 r., I ACa 21/00, Legalis nr 49116.
11. Wyrok SA w Katowicach z dnia 6 czerwca 2006 r., I ACA 158/06 LEX nr 217195.
12. Wyrok SA w Katowicach, z dnia 27 września 2017 r., I ACa 321/17, LEX nr 2402365.
13. Wyrok SA w Krakowie z dnia 27 października.2017 r., I ACa 590/17, Legalis nr 1732998.
14. Wyrok SA w Krakowie z dnia 7 maja 2013 r., I ACa 573/13, LEX nr 1659084.
15. Wyrok SA w Lublinie z dnia 25 czerwca 1998 r., I ACa, SA/Lub. 1998, Nr 4, poz. C-18.
16. Wyrok SA w Łodzi z dnia 19 listopada 2018 r., I ACa 1653/17, Legalis nr 1880465.
17. Wyrok SA w Łodzi z dnia 20 grudnia 2012 r., I ACa 973/12, LEX nr 1286546.
18. Wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 1997 r., I ACr 471/96, Legalis nr 41718.
19. Wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 lipca 2016 r., I ACa 163/16, LEX nr 2402481.
20. Wyrok SA w Szczecinie z dnia 24 marca 2021 r., I ACa 409/20, LEX nr 3184036.

21. Wyrok SA w Szczecinie z dnia 8 września 2020 r., I ACa 259/20, Legalis nr 2530871.
22. Wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2020 r., I ACa 517/20, LEX nr 3148925.
23. Wyrok SA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2015 r., VI ACa 1896/14, Legalis nr 1461153.
24. Wyrok SA w Warszawie z dnia 16 czerwca 2014 r., I ACa 31/14, LEX nr 1527278.
25. Wyrok SA w Warszawie z dnia 17 sierpnia 2012 r., VI ACa 345/12, Legalis nr 740958.
26. Wyrok SA w Warszawie z dnia 18 listopada 2019 r., V ACa 52/19, Legalis nr 2274779.
27. Wyrok SA w Warszawie z dnia 2 lutego 2018 r., VI ACa 1402/16, LEX nr 2488216.
28. Wyrok SA w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2018 r., I ACa 432/17, LEX nr 2553718.
29. Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 lipca 2018 r., V ACa 597/17, Legalis nr 1824369.
30. Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 marca 2021 r., V ACa 635/20, LEX nr 3184213.
31. Wyrok SA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016 r., I ACa 1621/14, Legalis nr 1470142.
32. Wyrok SA w Warszawie z dnia 3 grudnia 1996 r., I ACr 805/96, LEX nr 29655.
33. Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 lutego 2014 r., VI ACa 959/13, LEX nr 1441606.
34. Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 lutego 2015 r., VI ACa 394/14, LEX nr 1661266.

35. Wyrok SA w Warszawie z dnia 4 maja 2015 r., I ACa 1534/14, Legalis nr 1325471.
36. Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 676/13, LEX nr 1369456.

Inne źródła

1. Pismo Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa do Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku z 12 grudnia 2017 r., (znak DM.5.6304.249.2017.MKS.),
<https://inforfk.pl/dok/tresc,OTK.2020.001.001015559,Wyrok-TK-z-dnia-10-czerwca-2020-r-sygn-K-3-19.html> [dostęp: 14.04.2023 r.].
2. Pismo RPO do Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 13 października 2017 r. Dostępne: <https://bip.brpo.gov.pl/sites/default/files/sm%20nowelizacja%202017%20odp%20%281%29.pdf> [dostęp: 10.02.2022].
3. Uchwała nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r., Informacje i Komunikaty CZSBM 1972, nr 7-8, poz. 24.
4. Urząd Statystyczny w Lublinie. Pismo z Urzędu Statystycznego w Lublinie, z dnia 2 lutego 2024. Sygnatura: LUB-OBR.601.13.2024.2.
5. Wniosek RPO do Trybunału Konstytucyjnego ws. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 4.03.2019 r. Dostępne na: <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-do-tk-w-obronie-praw-obywateli-tracacych-czlonkostwo-spoldzielni-mieszkaniowych> [dostęp: 15.04.2023].