

Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich

Piotr Zakrzewski



Oficyna

a Wolters Kluwer business

Prawo jest na naszej stronie!

www.profinfo.pl
www.wolterskluwer.pl

- codzienna aktualizacja
- pełna oferta
- zapowiedzi wydawnicze
- rabat na zamówienia zbiorcze
do negocjacji
- uproszczony sposób zakupu e-mailem:
zamowienia.internet@wolterskluwer.pl

Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich

Piotr Zakrzewski



Oficyna

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2010

Stan prawny na 1 maja 2010 r.

Recenzenci:

Prof. dr hab. Henryk Cioch

Prof. dr hab. Piotr Pogonowski

Wydawca:

Magdalena Przek

Redaktor prowadzący:

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne:

Katarzyna Świerk-Bożek

Skład, łamanie:

Andrzej Gudowski

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2010

ISBN 978-83-264-0287-6

ISSN 1897-4392

Wydane przez:

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Redakcja Książek

01-231 Warszawa, ul. Płocka 5a

tel. (22) 535 80 00, (22) 535 82 00

31-156 Kraków, ul. Zacisze 7

tel. (12) 630 46 00

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

Księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	17
Wstęp	23
Rozdział I. Powstanie spółdzielczych stosunków lokatorskich	31
1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako ustawowy typ osoby prawnej a status prawny członka i jego rodziny	31
1.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako ustawowy typ osoby prawnej	31
1.2. Główny cel spółdzielni mieszkaniowej i sposób jego osiągnięcia	32
1.2.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny	32
1.2.2. Dostarczanie członkom i ich rodzinom lokali mieszkalnych oraz skutki ekonomiczne	35
1.3. Zakres podmiotowy zaspokajania przez spółdzielnię mieszkaniową potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny	40
1.3.1. Zasada członek-klient	40
1.3.2. Rodzina członka	42
1.4. Cel uboczny spółdzielni mieszkaniowej	44
2. Prawo członka do świadczeń spółdzielni mieszkaniowej	50
2.1. Cel spółdzielni mieszkaniowej a prawo członka	50
2.2. Zasadność wyróżnienia prawa członka	51
2.2.1. Analiza prawnoporównawcza	51
2.2.2. Analiza porównawcza statusu prawnego członków wybranych typów spółdzielni	53
2.2.3. Analiza historyczno-prawna	55
2.2.4. Analiza obowiązujących przepisów	57

2.3. Charakterystyka prawa członka	59
2.4. Roszczenie o zawarcie umowy o budowę	61
3. Dobrowolna i sądowa realizacja obowiązku zawarcia umowy o budowę oraz odpowiedzialność odszkodowawcza spółdzielni mieszkaniowej	66
3.1. Dobrowolna realizacja obowiązku zawarcia umowy o budowę	66
3.2. Sądowa realizacja obowiązku zawarcia umowy o budowę	71
3.3. Odpowiedzialność odszkodowawcza	73
Rozdział II. Realizacja celu spółdzielni mieszkaniowej w ramach spółdzielczych stosunków lokatorskich	78
1. Zagadnienia wstępne	78
1.1. Terminologia	78
1.2. Powiązanie celu spółdzielni mieszkaniowej i spółdzielczych stosunków lokatorskich	81
2. Koncepcje regulacji stosunków prawnych realizujących cel spółdzielni	82
2.1. Korporacyjna koncepcja regulacji	82
2.2. Obligacyjna koncepcja regulacji	89
2.3. Korporacyjno-obligacyjna koncepcja regulacji	93
2.4. Wnioski	94
3. Stanowisko doktryny i judykatury dotyczące stosunków prawnych między spółdzielnią a członkiem	95
3.1. Podział na prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa i pochodne od stosunku członkostwa	95
3.1.1. Założenia, kryteria i cel podziału	95
3.1.2. Podział a zagadnienie natury prawnej stosunków pochodnych	101
3.1.3. Wnioski	103
3.2. Podział na stosunki wynikające z członkostwa oraz z członkostwa i ze szczególnego indywidualnego uregulowania	104
4. Geneza sporu o naturę spółdzielczych stosunków lokatorskich	105
4.1. Wprowadzenie	105
4.2. Geneza i znaczenie sporu w wybranych systemach prawnych	106
4.3. Geneza i znaczenie sporu w prawie polskim	109

5. Cywilnoprawna natura spółdzielczych stosunków lokatorskich	112
Rozdział III. Natura prawna spółdzielczych stosunków lokatorskich	117
1. Stanowiska doktryny i judykatury w kwestii natury prawnej spółdzielczych stosunków lokatorskich	117
1.1. Wprowadzenie	117
1.2. Stanowiska prezentowane na tle ustawy o spółdzielniach	119
1.3. Stanowiska prezentowane na tle ustawy o spółdzielniach i ich związkach oraz ustawy – prawo spółdzielcze	120
1.3.1. Poglądy akcentujące korporacyjną naturę spółdzielczych stosunków lokatorskich.....	120
1.3.2. Poglądy akcentujące obligacyjną naturę spółdzielczych stosunków lokatorskich	128
1.3.3. Poglądy akcentujące korporacyjno-obligacyjną naturę spółdzielczych stosunków lokatorskich	131
1.4. Stanowiska prezentowane na tle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	134
2. Kryteria służące ustaleniu natury prawnej spółdzielczych stosunków lokatorskich	137
2.1. Podwójna pozycja członka jako udziałowca spółdzielni mieszkaniowej i strony spółdzielczych stosunków lokatorskich	137
2.2. Cechy spółdzielczych stosunków lokatorskich	140
2.2.1. Cechy stosunku obligacyjnego i korporacyjnego	140
2.2.2. Podstawa prawna spółdzielczych stosunków lokatorskich	145
2.2.2.1. Podstawa prawna spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę	145
2.2.2.2. Podstawa prawna spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	151
2.2.3. Cecha zależności organizacyjnej.....	154
2.2.3.1. Cecha zależności organizacyjnej w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o budowę lokalu	154

2.2.3.2. Cecha zależności organizacyjnej w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	155
2.2.4. Cecha współdziałania spółdzielni mieszkaniowej i członka w dążeniu do osiągnięcia wspólnego celu	159
2.2.4.1. Cecha współdziałania w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o budowę.....	159
2.2.4.2. Cecha współdziałania w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego....	161
2.2.5. Niemożność wypowiedzenia spółdzielczego stosunku lokatorskiego	162
2.3. Zależność spółdzielczych stosunków lokatorskich od członkostwa	164
2.3.1. Stanowisko doktryny i judykatury	164
2.3.2. Rodzaje zależności	167
2.3.3. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę od członkostwa	168
2.3.4. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od członkostwa	170
2.3.5. Zagadnienie wpływu zależności spółdzielczego stosunku lokatorskiego od członkostwa na jego naturę prawną.....	172
2.4. Terminologia i ustawowy sposób regulacji spółdzielczych stosunków lokatorskich	175
3. Wnioski	176

Rozdział IV. Wpływ zasady równości na pozycję prawną członka

w spółdzielczych stosunkach lokatorskich	180
1. Zasada równości w prawie spółdzielczym	180
1.1. Pojęcie zasad prawa	180
1.2. Geneza zasady równości	180
1.3. Treść zasady równości	185

1.4. Zasada równości jako granica autonomii spółdzielni	188
1.5. Zasada równości jako zasada dyrektywalna	189
1.6. Zasadność wyróżnienia prawa członka do równego traktowania w znaczeniu podmiotowym	191
2. Zasada równości w spółdzielczych stosunkach lokatorskich	197
2.1. Obowiązki zasady równości – uzasadnienie	197
2.2. Zasada równości względnej – dopuszczalne kryteria różnicujące	201
2.2.1. Kryteria różnicujące – uwagi ogólne	201
2.2.2. Kryteria różnicujące – uwagi szczegółowe	204
2.3. Podmiotowy zakres obowiązywania zasady równości	208
3. Skutki naruszenia zasady równości	209
3.1. Postacie naruszenia zasady równości	209
3.2. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę walnego zgromadzenia	213
3.3. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę rady nadzorczej	216
3.4. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę zarządu	217
3.5. Powstanie roszczenia o zrównanie jako skutek naruszenia zasady równości przez uchwały organów spółdzielni mieszkaniowej	218
3.5.1. Wprowadzenie	218
3.5.2. Stanowisko doktryny i judykatury niemieckiej	219
3.5.3. Zasadność wyróżnienia roszczenia o zrównanie na gruncie prawa polskiego	222
Rozdział V. Prawa i obowiązki członka w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o budowę	224
1. Spółdzielnia mieszkaniowa i członek jako strony spółdzielczych stosunków lokatorskich	224
1.1. Członek jako konsument	224
1.2. Spółdzielnia mieszkaniowa jako przedsiębiorca	227
2. Lokal mieszkalny jako przedmiot spółdzielczych stosunków lokatorskich	232
3. Ekspektatywy w spółdzielczym stosunku lokatorskim	234
3.1. Wprowadzenie	234
3.2. Elementy konstytuujące, pojęcie i natura ekspektatywy	235

3.2.1. Elementy konstytuujące	235
3.2.2. Treść	237
3.2.3. Natura prawna	239
3.3. Ekspektatywa roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	240
3.4. Ekspektatywa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	242
4. Uczestniczenie członka w pokrywaniu kosztów budowy lokalu mieszkalnego	246
4.1. Pojęcie kosztów budowy lokalu mieszkalnego	246
4.2. Podstawa prawna obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów budowy lokalu mieszkalnego	248
4.2.1. Treść statutu (uchwał) a umowa o budowę	248
4.2.2. Niezgodność między treścią statutu (uchwał) a umową o budowę	251
4.2.3. Nieważność uchwał a treść umowy o budowę	255
4.2.4. Dopuszczalność uchylecia, zmiany uchwał po zawarciu umowy o budowę	255
4.3. Wykonanie obowiązku uczestniczenia w kosztach budowy lokalu mieszkalnego	257
4.3.1. Wykonanie obowiązku przez wniesienie wkładu mieszkaniowego	257
4.3.1.1. Pojęcie i znaczenie wkładu mieszkaniowego ...	257
4.3.1.2. Wniesienie wkładu mieszkaniowego	261
4.3.1.3. Wstępne i ostateczne ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego	264
4.3.1.4. Zdarzenie prawne decydujące o ostatecznej wysokości wkładu mieszkaniowego	268
4.3.2. Wykonanie obowiązku przez spłatę odsetek i kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową	269
4.3.2.1. Kredytowanie budownictwa spółdzielczego	269
4.3.2.2. Spłata przez członka odsetek i kredytu	272

**Rozdział VI. Prawa i obowiązki członka w spółdzielczym
stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o ustanowienie
spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

1. Roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego oraz uprawnienia z tytułu rękojmi wywołane jego wadami	276
---	-----

2. Treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	281
2.1. Ogólna charakterystyka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	281
2.2. Uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego	282
2.2.1. Używanie i posiadanie	282
2.2.2. Pobieranie pożytków	288
2.2.3. Dyspozycje faktyczne	293
2.2.4. Zużycie	295
2.2.5. Inne uprawnienia i obowiązki	295
2.3. Niezbywalność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	300
2.3.1. Zasada niezbywalności	300
2.3.2. Wyjątki od zasady niezbywalności po ustaniu wspólności ustawowej	301
2.3.3. Wyjątki od zasady niezbywalności w trakcie istnienia wspólności ustawowej	305
2.4. Niedziedziczność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	307
2.5. Niepodzielność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	308
2.6. Wylączenie spod egzekucji cywilnoprawnej	311
2.7. Żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu	312
2.7.1. Natura prawna wniosku	312
2.7.2. Osoby uprawnione	314
2.7.3. Oznaczenie lokalu i przypadających na niego udziałów w nieruchomości wspólnej	316
2.7.4. Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu	319
2.7.5. Przesłanki roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu	323
2.7.5.1. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości spółdzielni lub brak tytułu prawnego wobec gruntu	323
2.7.5.2. Złożenie wniosku	325
2.7.5.3. Dokonanie wymaganych spłat	326
2.7.5.3.1. Wymagane spłaty przy wniosku złożonym przed 30 grudnia 2009 r.	326

2.7.5.3.2. Wymagane spłaty przy wniosku złożonym po 30 grudnia 2009 r.	332
2.7.5.3.3. Spłaty przewidziane w przepisach szczególnych	334
2.7.6. Umowa przeniesienia własności lokalu jako zdarzenie prawne prowadzące do przekształcenia prawa	337
2.7.7. Umowny i sądowy tryb przeniesienia własności lokalu	340
2.7.8. Skutki ustanowienia odrębnej własności lokalu	343
2.8. Żądanie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	349
3. Obowiązek uczestniczenia członków w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	353
3.1. Uwagi wstępne	353
3.2. Pojęcie i rodzaje kosztów	354
3.2.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków	354
3.2.1.1. Pojęcie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	354
3.2.1.2. Reguła indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych	357
3.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni	359
3.2.3. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	360
3.3. Uczestniczenie członków w pokrywaniu kosztów a pożytki i przychody spółdzielni mieszkaniowej z działalności gospodarczej	362
3.4. Rozłożenie kosztów między członków	366
3.5. Wykonanie obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez wnoszenie opłat	368
3.5.1. Pojęcie opłat	368
3.5.2. Osoby odpowiedzialne	370

3.5.3. Statut i uchwała jako podstawa prawna opłat	371
3.5.4. Termin wnoszenia opłat i skutki jego naruszenia	372
3.5.5. Niewnoszenie opłat a tzw. repartycja kosztów	374
3.5.6. Zmiana wysokości opłat	376
3.5.6.1. Dopuszczalność i skuteczność zmiany wysokości opłat	376
3.5.6.2. Obowiązki towarzyszące zmianie wysokości opłat	377
3.5.6.3. Kwestionowanie zasadności zmiany wysokości opłat	378

Rozdział VII. Wygaśnięcie spółdzielczych stosunków

lokatorskich	381
1. Wygaśnięcie spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę	381
1.1. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego od członkostwa	381
1.2. Przyczyny ustania członkostwa.....	382
1.2.1. Wprowadzenie	382
1.2.2. Wystąpienie ze spółdzielni	383
1.2.3. Śmierć członka	386
1.2.4. Wykluczenie i wykreślenie członka	387
1.2.4.1. Dopuszczalność wykluczenia i wykreślenia	387
1.2.4.2. Przesłanki wykluczenia	389
1.2.4.3. Przesłanki wykreślenia	396
1.2.4.4. Postępowanie o wykluczenie lub wykreślenie....	400
1.2.4.4.1. Wysłuchanie wyjaśnień członka	400
1.2.4.4.2. Zawiadomienie członka o wykluczeniu lub wykreśleniu	402
1.2.4.4.3. Kwestionowanie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu w trybach postępowania wewnątrzspółdzielczego, quasi-wewnątrzspółdzielczego oraz sądowego	403
2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	409
2.1. Ustanie członkostwa	409

2.1.1. Zależność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od członkostwa	409
2.1.2. Przyczyny ustania członkostwa	412
2.2. Uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	415
2.2.1. Uchwała przewidziana w art. 11 ust. 1 ¹ u.s.m.	415
2.2.1.1. Zależność członkostwa od spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	415
2.2.1.2. Przyczyny uzasadniające podjęcie uchwały	417
2.2.2. Uchwała przewidziana w art. 13 ust. 2 u.s.m.	421
2.2.3. Uchwała przewidziana w art. 14 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 2 u.s.m.	429
2.3. Rozwiązanie spółdzielczego stosunku lokatorskiego przez sąd	431
2.4. Zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	432
2.5. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z mocy prawa	434
2.5.1. Geneza	434
2.5.2. Przesłanki	436
2.5.2.1. Wystąpienie stanu likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego	436
2.5.2.2. Nabycie budynku albo udziału w budynku przez inny niż spółdzielnia mieszkaniowa podmiot	438
Rozdział VIII. Skutki wygaśnięcia spółdzielczych stosunków lokatorskich	441
1. Skutki ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	441
1.1. Roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej	441
1.2. Wstąpienie w spółdzielczy stosunek lokatorski wynikający z umowy o budowę	444
1.3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	445
2. Skutki likwidacji, upadłości, egzekucji spółdzielni mieszkaniowej w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	446

3. Skutki wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	449
3.1. Opróżnienie lokalu mieszkalnego	449
3.2. Roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	454
3.2.1. Geneza	454
3.2.2. Przesłanki roszczeń	455
3.2.2.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	455
3.2.2.2. Przynależność do kręgu osób bliskich	457
3.2.2.3. Wniesienie wkładu mieszkaniowego	459
3.2.2.4. Przesłanki negatywne	460
3.2.3. Dochodzenie roszczeń	461
3.3. Roszczenia uprawnionego o wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu	464
3.3.1. Przesłanki roszczeń	464
3.3.2. Roszczenie o wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego	466
3.3.3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	467
3.4. Dziedziczenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu	470
4. Skutki wywołane nabyciem budynku albo udziału w nim w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego przez inny niż spółdzielnia mieszkaniowa podmiot	474
4.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w najem	474
4.2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	477
4.3. Żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu	480
5. Skutki nabycia budynku lub udziału w nim przez spółdzielnię mieszkaniową	482
Podsumowanie	486
Wykaz literatury	503

Wykaz skrótów

Akty prawne

- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- CCH – Code de la construction et de l’habitation
- dyrektywa 1999/44 – dyrektywa 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 25 maja 1999 r. w sprawie niektórych aspektów sprzedaży towarów konsumpcyjnych i związanych z tym gwarancji (Dz. Urz. WE. L 171 z 7.07.1999)
- GenG – Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, BGBl z 1994 r. Nr I, s. 2202 – niemiecka ustawa z dnia 1 maja 1889 r. o spółdzielniach zarobkowych i gospodarczych
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
- k.z. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.)

- ÖGenG – Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, RGBl 1872 Nr 70 – austriacka ustawa o spółdzielniach zarobkowych i gospodarczych z dnia 9 kwietnia 1873 r.
- OR – Bundesgesetz vom 30 März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), Systematische Sammlung des Bundesrecht, s. 220 n. ustawa z dnia 30 marca 1911 r. dotycząca uzupełniania szwajcarskiego kodeksu cywilnego (Piąta część: Prawo zobowiązań)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
- p.u.n. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 z późn. zm.)
- p.w.p. – ustawa z dnia 30 czerwca 2006 r. – Prawo własności przemysłowej (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1117 z późn. zm.)
- r.s. SE – rozporządzenie Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (Dz. Urz. UE L 207 z 18.08.2003, s. 1, polskie wydanie specjalne rozdz. 17, t. 1, s. 280)
- u. KRS – ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.)
- u. SKOK – ustawa z dnia 14 grudnia 1995 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 1996 r. Nr 1, poz. 2 z późn. zm.)
- u.d.m. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.)
- u.d.o.k.m. – ustawa z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922 z późn. zm.)
- u.d.z. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 386 z późn. zm.)

- u.f.b.s. – ustawa z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz. U. z 2000 r. Nr 119, poz. 1252 z późn. zm.)
- u.f.w.r. – ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 zm.)
- u.n.f.p.b.m. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.)
- u.o.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 z późn. zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 z późn. zm.)
- u.p.s.n.k. – ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.)
- u.s. – ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (tekst jedn.: Dz. U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232 z późn. zm.)
- u.s.d.g. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 z późn. zm.)

- u.s.k. – ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 141, poz. 1176 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
- u.s.s. – ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (Dz. U. Nr 94, poz. 651 z późn. zm.)
- u.s.z. – ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 z późn. zm.)
- u.u.s.k. – ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. Nr 74, poz. 440 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.n.k. – ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.)
- u.z.u.s.m.02 – ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z późn. zm.)
- u.z.u.s.m.05 – ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024)
- u.z.u.s.m.07 – 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 z późn. zm.)
- u.z.u.s.m.09 – 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)

Czasopisma

- Apel.-W-wa – Apelacja – Sąd Apelacyjny w Warszawie
- AUMCS – Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska
- AUW – Acta Universitatis Wratislaviensis

BGBI	– Bundesgesetzblatt – Federalny Dziennik Ustaw
GS	– Głos Sądownictwa
GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
GWV	– Gemeinnütziges Wohnungswesen
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
M. Spółdz.	– Monitor Spółdzielczy
NP	– Nowe Prawo
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Karno
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK ZU	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy
Pal.	– Palestra
PiP	– Państwo i Prawo
PL	– Przegląd Legislacyjny
PN	– Przegląd Notarialny
POP	– Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPiA	– Przegląd Prawa i Administracji
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
PSiB	– Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1973, 1976
PZS	– Przegląd Zagadnień Socjalnych
R. Pr.	– Radca Prawny
Rej.	– Rejent
RGBI	– Reichgesetzblatt – Dziennik Ustaw Rzeszy
RPEiS	– Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	– Studia Cywilistyczne
SI	– Studia Iuridica
SKN	– Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy
SM	– Sprawy Mieszkaniowe
SP KUL	– Studia Prawnicze KUL
SSB	– Systematische Sammlung des Bundesrechts – (Szwajcarski) Systematyczny Zbiór Prawa Federalnego

ZfgG	– Zeitschrift für das Gesamte Genossenschaftswesen
ZN WPiA	– Zeszyty Naukowe Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego
ZN WWSE	– Zeszyty Naukowe Warszawskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej

Inne

BGH	– Bundesgerichtshof – niemiecki Trybunał Federalny
KFM	– Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
MZS	– Międzynarodowy Związek Spółdzielczy
SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SR	– Sąd Rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny

Wstęp

1. Prezentowana monografia podejmuje tematykę statusu prawnego członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich. Należy przez nie rozumieć jedynie dwa stosunki cywilnoprawne powstałe w wyniku kolejno zawieranych po sobie umów o budowę i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Rozważania zawarte w pracy nie dotyczą natomiast innych stosunków cywilnoprawnych, mogących łączyć spółdzielnię mieszkaniową i członka, powstałych np. w wyniku zawarcia z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu umowy o budowę lub ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ograniczenie to jest podyktowane przede wszystkim tym, że mimo pewnych podobieństw z omawianymi stosunkami różnią się one od nich, w szczególności występują w nich inne typy praw podmiotowych. Tematyka ta wymaga odrębnego opracowania.

Niewątpliwie status prawny członka w spółdzielczych stosunkach lokatorskich jest przede wszystkim determinowana przez spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Ukazanie jej całego, często złożonego spektrum, wymaga jednak dodatkowo odwołania się do obowiązków ciążących na członku. W konsekwencji jedynie drobiazgowa analiza elementów spółdzielczych stosunków lokatorskich pozwala osiągnąć zakładany cel. Skupienie uwagi jedynie na treści i charakterze wskazanego prawa jest niewystarczające.

Spółdzielcze stosunki lokatorskie stanowią szczególnie przykładowy przykład tzw. stosunków pochodnych. Odwołanie się w pracy do tej ostatniej nazwy nie jest jednak zasadne z uwagi na jej szeroki zakres znaczeniowy, czemu daje wyraz użycie jej w art. 18 § 7 pr. spółdz. Obejmuje ona wszystkie, z wyjątkiem członkostwa, stosunki powstające między członkiem i spółdzielnią, jak np. spółdzielczy stosunek pracy.

2. Celem niniejszej monografii jest dokonanie oceny statusu prawnego członka w spółdzielczych stosunkach lokatorskich. Podjęcie tego zamierzenia wynika z wielu przyczyn. Mimo pewnej liczebnej tendencji spadkowej spółdzielnie mieszkaniowe nadal niezwykle często służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, głównie swoich członków i ich rodzin, przez prowadzenie działalności inwestycyjnej, polegającej na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanawiania na rzecz członków praw do lokali oraz administrowaniu istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Ponadto w spółdzielczych stosunkach lokatorskich można dostrzec największe natężenie specyficznych problemów pojawiających się zawsze, ilekroć dany typ spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą zorientowaną na dostarczanie członkom produktów lub usług. Z tego powodu nadają się one doskonale do analizy, której wyniki mogą mieć szersze znacznie i okazać się przydatne przy interpretacji innych typów stosunków cywilnoprawnych powiązanych z członkostwem w spółdzielni. Wreszcie ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) nawiązuje częściowo do nieobowiązujących art. 204–239 zawartych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), pochodzącej z odmiennej epoki. Mimo krótkiego okresu obowiązywania była wielokrotnie nowelizowana oraz poddawana ocenie przez Trybunał Konstytucyjny pod kątem jej zgodności z Konstytucją RP. Rodzi się pytanie, czy współczesny stan prawny jest spójny i adekwatny do wyzwań współczesności?

Mimo wskazanej doniosłości teoretycznej i praktycznej poruszany temat nie doczekał się aktualnego monograficznego opracowania. Spośród wcześniejszych publikacji, poruszających częściowo omawiany lub podobny temat, należy wymienić w szczególności prace: W. Chrzanowskiego, *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977; K. Stefaniuka, *Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego*, Warszawa 1978; B. Błażejczaka, *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Poznań 1979; H. Ciocha, *Stosunki członkowsko-mieszkaniowe w spółdzielczości mieszkaniowej na przykładzie niepublikowanego orzecznictwa sądów za lata 1983–1984*, Warszawa 1989 oraz oparte na aktualnym stanie prawnym studium K. Pietrzykowskiego, *Prawa rzeczowe do lokali w spółdzielni mieszkaniowej* (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, Warszawa 2007 oraz pracę A. Jedlińskiego, *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005. W ostatnim

czasie poruszonym w pracy zagadnieniom wiele uwagi poświęcili również A. Mączyński w kolejnych publikacjach oraz M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007. W ubiegłych latach szczególnym zainteresowaniem przedstawicieli nauki prawa spółdzielczego cieszyło się zagadnienie członkostwa w spółdzielni, które omówiono wszechstronnie i wyczerpująco. Należy wymienić tu zwłaszcza prace: K. Pietrzykowskiego, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990; M. Wrzolek-Romańczuk, *Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*, Warszawa 1991 oraz A. Jedlińskiego, *Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej*, Warszawa 2002. Rozprawa odnosząca się do spółdzielczych stosunków lokatorskich stanowiących przykład tzw. stosunków pochodnych od członkostwa stanowi próbę dopełnienia dotychczasowych studiów nad stosunkami cywilnoprawnymi istniejącymi między członkiem i spółdzielnią.

3. W niniejszej monografii została podjęta próba wykazania zasadności następujących tez. Po pierwsze, na pozycję prawną członka w spółdzielczych stosunkach lokatorskich znaczący wpływ wywiera szczególny, wyrażony w przepisach kształt spółdzielni mieszkaniowej, będącej ustawowo ograniczonym typem osoby prawnej, ukierunkowanej na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie im lokali mieszkalnych oraz zarządzanie nieruchomościami. Obok tak ujętych celów spółdzielnia mieszkaniowa może realizować cele uboczne, ale uzyskane w ten sposób przychody mają służyć realizacji celu głównego. Z punktu widzenia członka ubiegającego się o zaspokojenie wspomnianych potrzeb w drodze ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, kluczowe jest wyróżnienie przysługującego mu prawa do świadczeń spółdzielni mieszkaniowej nabywanego po przystąpieniu do niej. Jest ono najważniejszym spółdzielczym uprawnieniem, które mu przysługuje. Może być przez niego wykonywane i podlega ochronie sądowej.

Po drugie, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny dokonuje się w ramach odrębnych, ale zależnych od członkostwa spółdzielczych stosunkach lokatorskich, które wynikają z umów zawartych ze spółdzielnią. Ustalenie ich natury prawnej rzutuje na pozycję prawną członka uczestniczącego w nich jako strona. W ślad bowiem za dokonaną oceną postępuje rozstrzygnięcie dotyczące przepisów i zasad spółdzielczych, zwłaszcza zasady równości, jakie mogą znaleźć zastosowanie. Występowanie przytoczonych problemów zasygnalizowano dość

wcześnie, bo już w latach 60. minionego wieku, w dwóch glosach autorstwa wybitnych prawników J. Ignatowicza i Z. Radwańskiego, którzy jednak ich rozwiązanie postrzegali w odmienny sposób. Wspomniane stosunki prawne należy uznać za złożone stosunki cywilnoprawne, odznaczające się daleko posuniętą specyfiką niewystępującą w typowych stosunkach obligacyjnych (art. 353 k.c.). Doniosłość tej tezy sięga znacznie dalej niż wskazują na to dotychczasowe uwagi. Manifestuje się ona *de lege lata* np. przy ocenie charakteru takich zdarzeń prawnych jak dokonywane przez spółdzielnię mieszkaniową ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu członka, a *de lege ferenda* pozwala zbudować spójną, niebudzącą wątpliwości regulację kształtującą pozycję prawną członka w spółdzielczych stosunkach lokatorskich na etapie od ich powstania aż do wygaśnięcia.

Po trzecie, zasada równości wyznacza pozycję prawną członka uczestniczącego w charakterze strony w spółdzielczych stosunkach lokatorskich. Jest ona wyrażoną w ustawie tzw. zasadą dyrektywalną prawa spółdzielczego, co oznacza, że przepisy prawne regulujące wspomniany stosunek powinny być interpretowane z jej uwzględnieniem, a ponadto jako norma *ius cogens* stanowi ona granicę swobody organów spółdzielni mieszkaniowej przy ustalaniu treści statutów i opartych na nich uchwał normatywnych wpływających na uprawnienia i obowiązki pojedynczego członka. Zasada równości w omawianych stosunkach cywilnoprawnych występuje przede wszystkim w znaczeniu względnym, z czym wiąże się konieczność przyjęcia w tzw. prawie wewnętrznym spółdzielni właściwych kryteriów różnicujących. Naruszenie zasady równości przez organy spółdzielni występuje najczęściej w podejmowanych przez nie uchwałach, które członek może skarżyć jako sprzeczne w prawem. Ponadto przysługuje mu tzw. roszczenie o zrównanie.

Po czwarte, podjęto próbę udowodnienia tezy, w myśl której sytuacja prawna członka ubiegającego się o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich i swojej rodziny w drodze ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest unormowana w sposób optymalny. Skutkiem tego ich interesy majątkowe nie są należycie chronione, a wręcz przeciwnie, są ograniczane. Jako ilustracja mogą posłużyć takie cechy ekspektatywy i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak niedziedziczność, niepodzielność z koncesją tylko na rzecz wspólności istniejącej między małżonkami czy w mniejszym stopniu niezbywalność. Receptą na wspomniane mankamenty mają być niedoskonałe i zapewniające jedynie połowiczną ochronę art. 15 i 48¹ ust. 1 u.s.m.,

które nie spełniają w pełni pokładanych w nich nadziei. Ta skąpa treść ekspektatywy oraz prawa lokatorskiego razi szczególnie, gdy przeciwstawi się jej obowiązek majątkowy członka – uczestniczenia w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Współcześnie pomoc ze środków publicznych w takim kształcie, w jakim istniała wcześniej nie występuje, co oznacza, że członek ma pokryć pełne koszty budowy lokalu. Jako niekorzystny, z punktu widzenia członka, oceniam bardzo wąski zakres regulacji ustawowej, który pomija wiele kluczowych zagadnień typowych dla stosunków prawnych umożliwiających korzystanie z cudzego lokalu. Jaskrawym przykładem jest brak unormowań dotyczących rękojmi i gwarancji.

Wśród szczegółowych i mających mniejsze znaczenie teoretyczne i praktyczne też należy wskazać problematykę zdarzeń prawnych prowadzących do powstania i zakończenia spółdzielczych stosunków lokatorskich, które nie są skorelowane w tym znaczeniu, że umowom można przeciwstawić uchwały, czyli instytucje prawne typowe dla prawa korporacyjnego. Sam natomiast katalog przyczyn uzasadniających podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczych stosunków lokatorskich jest niespójny. Ponadto korekty wymagają przepisy dotyczące skutków majątkowych wygaśnięcia wspomnianych stosunków. Niewystarczająco jest również uregulowana sytuacja prawna członka spółdzielni mieszkaniowej, która znalazła się w stanie likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego.

4. Przedmiotowa praca przedstawia pozycję prawną członka spółdzielni w spółdzielczych stosunkach lokatorskich na tle obowiązującego prawa materialnego. Ma ona zatem charakter dogmatyczny i skupia się przede wszystkim na problematyce *de lege lata*. Nie sposób jednak poniechać krytyki obowiązujących przepisów i postulowania zmian *de lege ferenda*. Ich formułowanie nie jest jednak celem samym w sobie, a zamiarem autora jest wskazanie w ten sposób słabości aktualnych regulacji i podjęcie prób sformułowania potencjalnych dróg ich uleczenia. Generalnie jednak mają one za zadanie stać się przyczynkiem do podjęcia dyskusji w środowiskach prawniczych zainteresowanych spółdzielczym prawem mieszkaniowym. Obok wykładni językowej przepisów przydatna okazała się również wykładnia systemowa, funkcjonalna, prawno-porównawcza i historyczna. Odwołanie się do Konstytucji RP jest naturalną konsekwencją porządku prawnego obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej. Dodatkowo wynika stąd, że na przestrzeni minionych lat liczne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz poprzedzającej ją ustawy – Prawo spółdzielcze

gościły wielokrotnie na wokandzie Trybunału Konstytucyjnego. W pracy nie brak nawiązań do rozwiązań historycznych. Siegnięcie po metodę historyczno-prawną pełni rolę pomocniczą. Jest czynione jedynie po to, aby lepiej ukazać genezę i kształt wielu aktualnych instytucji prawnych, które formowały się na przestrzeni minionych dziesięcioleci, zwłaszcza pod rządem ustawy o spółdzielniach i ich związkach oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. W europejskich porządkach prawnych spółdzielnia ma uniwersalne rysy, co skutkuje również pojawieniem się podobnych problemów. Posłużenie się metodą prawnoporównawczą ma również znaczenie pomocnicze. Występuje ona jedynie wówczas, gdy pozwala w szerszym świetle ukazać zagadnienia i związane z nimi problemy pojawiające się na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odwołanie się przede wszystkim do rozwiązań prawnych występujących na gruncie prawa niemieckiego oraz poglądów tamtejszej doktryny i judykatury jest uzasadnione jej generalnie znaczącym oddziaływaniem na kształt polskiego prawa cywilnego.

5. Monografia składa się z ośmiu rozdziałów. W rozdziale I omówiono takie cechy spółdzielni mieszkaniowej, jak jej cele – główny i uboczny, sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny oraz wynikające stąd dla nich skutki ekonomiczne. Osobne uwagi poświęcono majątkowemu uprawnieniu członka do świadczeń spółdzielni, które bez wątpienia jest najważniejszym, które mu przysługuje. W rozdziale tym podjęto również próbę dokonania charakterystyki tego uprawnienia oraz omówiono jego dobrowolną i sądową realizację. W rozdziale II przybliżono spółdzielcze stosunki lokatorskie jako przykład stosunków służących realizacji celu spółdzielni. W związku z tym na plan pierwszy wysuwają się trzy kwestie. Pierwsza z nich dotyczy możliwych sposobów ukształtowania stosunków cywilnoprawnych realizujących cel spółdzielni. Następna dotyczy podziału na prawa i obowiązki wynikające z członkostwa i pochodne od członkostwa. Ostatnia zaś stara się ukazać genezę i znaczenie sporu o naturę spółdzielczych stosunków lokatorskich. Rozdział III jest poświęcony ustaleniu natury tych stosunków cywilnoprawnych. Na wstępie przywołano oceny przedstawicieli polskiej doktryny oraz judykatury dotyczące poruszanego tematu. Następnie przedstawiono kryteria, na podstawie których została podjęta próba określenia natury omawianych stosunków, spośród których należy wymienić m.in. tzw. podwójną pozycję członka, cechy spółdzielczych stosunków lokatorskich determinujące ich naturę prawną czy zależność tych stosunków od członkostwa. Rozdział kończą wnioski, w których są zawarte ostateczne konkluzje dotyczące natury prawnej oma-

wianych stosunków cywilnoprawnych oraz skutków, jakie ona wywołuje na polu stosowania wprost, w drodze analogii lub wyłączenia stosowania przepisów kodeksu cywilnego. Rozdział IV skupia się na treści, charakterze, znaczeniu zasady równości oraz wpływie, jaki wywiera ona na pozycję prawną członka uczestniczącego jako strona w spółdzielczych stosunkach lokatorskich. Dalej omawiane są skutki naruszenia przywołanej zasady. W rozdziale V analizie poddano prawa i obowiązki członka w spółdzielczym stosunku lokatorskim, powstałym w następstwie zawarcia umowy o budowę. Na uwagę zasługuje kwalifikacja stron tego stosunku, w świetle której członek jest konsumentem, a spółdzielnia mieszkaniowa przedsiębiorcą. Następnie przybliżono instytucję ekspektatywy przysługującą członkowi. Dalsze uwagi poświęcono uczestniczeniu członka w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz przez spłatę kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie części wkładu mieszkaniowego. W rozdziale VI zostały omówione prawa i obowiązki stron spółdzielczego stosunku lokatorskiego, powstałego w następstwie zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Z jednej strony kluczowa jest tu analiza charakteru i treści spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a z drugiej obowiązku uczestniczenia członka w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal przez uiszczanie opłat. Rozdział VII poświęcono zdarzeniom prawnym prowadzącym do wygaśnięcia spółdzielczych stosunków lokatorskich. W ostatnim rozdziale (VIII) jest mowa o skutkach, jakie wywołuje wygaśnięcie wspomnianych stosunków.

Rozdział I

Powstanie spółdzielczych stosunków lokatorskich

1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako ustawowy typ osoby prawnej a status prawny członka i jego rodziny

1.1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako ustawowy typ osoby prawnej

Spółdzielnia mieszkaniowa (zwana spółdzielnią) jest szczególnym typem osoby prawnej, który odznacza się normatywnie sprecyzowanym celem. Z art. 1 ust. 1 u.s.m. wynika, że jest nim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. W konsekwencji spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej zmierzającej do realizacji innego celu niż wymieniony. W przeciwnym wypadku jej działalność jest sprzeczna z prawem i może w ostateczności skutkować postawieniem w stan likwidacji (art. 114 § 1 pkt 1 pr. spółdz. w zw. z art. 1 ust. 7 u.s.m.). Tak dokładnie wyrażony w ustawie cel pozwala odróżnić spółdzielnie mieszkaniowe od innych spółdzielni, a także spółek handlowych, których forma prawna nie została połączona z ustawowo zdefiniowanym celem¹.

¹ Zob. A. Mączyński, *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, Rej. 1994, nr 3, s. 53; tegoż, *Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego*, KPP 2002, z. 1, s. 84; tegoż, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej* (w:) A. Oleszko (red.), *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 106; K. Pietrzykowski, *Projektowane zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, PL 2000, nr 1, s. 69; P. Zakrzewski, *Cel spółdzielni*, KPP 2005, z. 1, s. 80; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2004, s. 25; H. Paulick, *Die eingetragene Genossenschaft als Beispiel gesetzlicher Typenbeschränkung, zugleich ein Beitrag zur Typenlehre im Gesellschaftsrecht*, Tübingen 1954, s. 87–98; G. Draheim, *Die Genossenschaft als Unternehmungstyp*, Göttingen 1952, s. 77–206.

Szczególną cechą spółdzielni jest również sposób, w jaki realizuje ona postawiony przed nią cel². Jak stanowi art. 1 ust. 1 u.s.m. następuje ono przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Niewątpliwie cel i sposób jego osiągnięcia pozostają w wypadku spółdzielni mieszkaniowych w ścisłym i zązębiającym się związku.

Tak zdefiniowany przez przepisy cel i sposób działania spółdzielni mieszkaniowej przesądza, że jest ona ustawowo ograniczonym typem osoby prawnej, co kontrastuje z występującą zwykle w wypadku jednostek organizacyjnych swobodą celu i sposobu działania (art. 59 ust. 1 Konstytucji RP). Spółdzielnia mieszkaniowa mieści się jednak bez wątpienia w porządku konstytucyjnym Rzeczypospolitej Polskiej, co oznacza m.in. niemożność kwestionowania z konstytucyjnego punktu widzenia rozwiązań prawnych stanowiących konsekwencję szczególnego kształtu spółdzielni (np. zasady członek-klient).

Taka, a nie inna forma prawna spółdzielni mieszkaniowej nie pozostaje bez wpływu na pozycję członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Kluczowe w tym kontekście jest przybliżenie wskazanych cech spółdzielni mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka oraz sposobu prowadzącego do tego celu.

1.2. Główny cel spółdzielni mieszkaniowej i sposób jego osiągnięcia

1.2.1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny

Głównym celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków. Pojęciem „potrzeb mieszkaniowych” ustawodawca posłużył się w Konstytucji RP (art. 75 ust. 1), kodeksie cywilnym (art. 680¹), ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 2). Nie

² Zob. A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej*, *Rej.* 2003, nr 12, s. 32; K. Pietrzykowski (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2007, s. 510; P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 80; M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007, s. 336; K. Królikowska, *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009, s. 88.

jest to raczej określenie precyzyjne, ale z pewnością pojemne i temu chyba zawdzięcza swoją popularność. Obejmuje ono zapewnienie pomieszczenia członkowi spółdzielni wraz z rodziną i stworzenie takich warunków przebywania w nim, jakie są niezbędne każdemu człowiekowi, mając na uwadze jego duchową, psychiczną i fizyczną osobowość do prowadzenia życia osobistego, rodzinnego, zawodowego i towarzyskiego. Trudno o bliższe wyjaśnienie tego określenia, zwłaszcza z prawnego punktu widzenia. Znacznie łatwiej jest je podać, jeżeli uwzględni się sposób, w jaki potrzeby te mają być zaspokojone. Jak wiadomo, dokonuje się to przez dostarczenie przez spółdzielnię samodzielnych lokali mieszkalnych. Przepisy określają minimalne warunki, którym musi odpowiadać taki lokal, aby można było uznać, że spółdzielnia, udostępniając go członkowi wypełniła ciężące na niej zadanie, tj. zaspokoiła jego potrzeby mieszkaniowe³.

Współcześnie znaczenie pojęcia „potrzeb mieszkaniowych” powinno być rozumiane szerzej niż na gruncie poprzednio obowiązujących ustaw. Zdaje się ono wychodzić poza sferę przebywania w lokalu mieszkalnym i związaną z tym samorealizację członka wraz z rodziną i wkracza na obszar związany z osiąganiem korzyści ekonomicznych z faktu bycia uprawnionym do przebywania w danej przestrzeni. Należy zauważyć, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego daje członkowi uprawnienie do wynajęcia lokalu (art. 9 ust. 7 u.s.m.), co wykracza poza wąskie rozumienie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnię. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ten ekonomiczny aspekt zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest widoczny jeszcze wyraźniej i manifestuje się w możliwości rozporządzania prawem (art. 17² ust. 1 u.s.m.). Pełnię osiąga on w przypadku prawa własności (art. 21 ust. 1, art. 22 u.s.m.).

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest również zaspokajanie innych potrzeb członka oraz jego rodziny. Niejednoznaczne pojęcie „innych potrzeb” obejmuje potrzeby towarzyszące przebywaniu w danym pomieszczeniu, umożliwiające prowadzenie życia osobistego, rodzinnego, zawodowego i towarzyskiego. W piśmiennictwie wskazywano, że w odpowiedzi na nie spółdzielnia może budować place zabaw⁴, prowadzić działalność społeczną,

³ Zob. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

⁴ P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 85.

oświatową i kulturalną⁵ oraz ustanawiać prawa do lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 *in fine*, art. 2 ust. 1 u.s.m.)⁶. To odwołanie się w art. 1 ust. 1 u.s.m. do „innych potrzeb” jest zbyt ogólne, ponieważ pojęcie „potrzeb mieszkaniowych” jest wystarczająco obszerne. Natomiast rozróżnienie między lokalem mieszkalnym a lokalem o innym przeznaczeniu jest zbędne, co utwierdza nas w trafności powyższej konstatacji⁷.

Mając na uwadze dwa cele spółdzielni, czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka oraz jego rodziny, można zapytać, który z nich ma podstawowe znaczenie. Oczywiście pierwszy, a drugi pełni rolę uzupełniającą wobec niego. Wskazują na to pozostałe przepisy, które odnoszą się do potrzeb mieszkaniowych. O tym w dalszej części.

Znaczenie ustawowo zdefiniowanego celu spółdzielni przejawia się w aspektach pozytywnym i negatywnym. Pierwszy oznacza, że spółdzielnia może zmierzać jedynie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny. Drugi oznacza zakaz zaspokajania innych potrzeb niż wymienione. Przykładowo, spółdzielnia nie może skoncentrować się na zaspokajaniu potrzeb kredytowych, konsumpcyjnych czy ubezpieczeniowych swoich członków. Takie sprecyzowane normami *ius cogens* ograniczenie celu spółdzielni należy ocenić jako korzystne z punktu widzenia członka ubiegającego się o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnię. Wykluczone jest bowiem ryzyko prowadzenia przez spółdzielnię działalności prowadzącej do osiągnięcia innych celów.

⁵ A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, s. 33 (autor zdaje się owe inne potrzeby ujmować szerzej, włączając w jej zakres działalność społeczną i oświatowo-kulturalną; art. 1 § 2 pr. spółdz.); K. Pietrzykowski (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 4, s. 511.

⁶ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 25; K. Pietrzykowski (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 4, s. 511.

⁷ Zob. E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rej. 1994, nr 11, s. 54–55; R. Strzelczyk (w:) R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 72. Rozróżnienie między lokalem mieszkalnym i użytkowym było krytykowane na gruncie ustawy o własności lokali z uwagi na jego nikłe znaczenie. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych sprowadza się ono jedynie do tego, że lokal o innym przeznaczeniu nie może być przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wydaje się jednak, że sama nazwa i treść tego prawa jest wystarczającą gwarancją tego, że nie można go ustanawiać wobec innych niż mieszkalne lokale.

1.2.2. Dostarczanie członkom i ich rodzinom lokali mieszkalnych oraz skutki ekonomiczne

Artykuł 1 ust. 1 u.s.m. wyznacza sposób, w jaki spółdzielnia ma osiągać swój cel. Jest to tzw. bezpośredni sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny⁸. Polega on na dostarczaniu członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Jest to jedyna dopuszczalna metoda, który ma prowadzić do celu. Można jej przeciwstawić tzw. pośrednie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, które opiera się na założeniu, że spółdzielnia dąży do maksymalizacji nadwyżki bilansowej, a następnie dokonuje jej podziału między członków, z których to sum członkowie nabywają prawa do lokali na wolnym rynku. W ten sposób spółdzielnia wspierałaby pośrednio zaspokajanie potrzeb swoich członków. Na marginesie należy zauważyć, że taki sposób wsparcia wspólników występuje powszechnie w wypadku spółek handlowych.

Artykuł 1 ust. 1 u.s.m. w części, w której jest mowa o „dostarczaniu lokali” jest nieprecyzyjny. Z dalszej części ustawy wynika, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny następuje na podstawie umów o budowę lokalu, a następnie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 10 ust. 1–2, art. 9 ust. 1 u.s.m.). W konsekwencji ich zawarcia członek nabywa prawo podmiotowe względem lokalu mieszkalnego⁹.

W tym miejscu można się pokusić o szersze spojrzenie na model, który pozwala spółdzielni zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swoich członków i ich rodzin. Jak wiadomo bazuje on na tzw. bezpośrednim zaspokajaniu, polegającym na ustanawianiu prawa do lokalu mieszkalnego, na co wskazuje nie tylko art. 1 ust. 2 pkt 1–3 u.s.m., ale także przepisy, w których jest mowa o spółdzielczym prawie do lokalu (art. 9 ust. 1 u.s.m.) oraz prawie własności lokalu (art. 21 ust. 1 u.s.m.). Środkami służącymi osiągnięciu pożądanego efektu są kolejno zawierane umowy – najpierw o budowę lokalu

⁸ O tzw. poparciu pośrednim i bezpośrednim była mowa w nauce niemieckiej – H. Paulick, *Das Recht der eingetragenen Genossenschaft. Ein Lehr- und Handbuch*, Karlsruhe 1956, s. 51; S. Wróblewski, *Ustawa o spółdzielniach z dnia 29 października 1920 Dz. Ust. N. 111 Poz. 733 wraz z rozporządzeniami wykonawczymi*, Kraków 1921, s. 3–4.

⁹ Por. A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, s. 37. Pod rządem dawnego prawa m.in.: W. Chrzanowski, *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977, s. 29; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 340.

(art. 10, 18 u.s.m.), a następnie umowa kreująca pożądane przez członka prawo podmiotowe (art. 9 ust. 1, art. 21 ust. 1 u.s.m.). Model ten został ściśle wyrażony w przepisach *ius cogens* i opiera się na kilku elementach.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może zawierać jedynie umowy przewidziane w ustawie, których postanowienia nie mogą sprzeciwiać się przepisom bezwzględnie wiążącym, wyznaczającym treść tych umów (art. 9, 10, 18 u.s.m.). Potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokojone jedynie w drodze ustanawiania praw podmiotowych na rzecz członków. Ich typy zostały przewidziane w ustawie. Są nimi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i prawo odrębnej własności lokalu. Przedmiotem pierwszego z wymienionych praw może być tylko lokal mieszkalny, a drugiego – również lokal użytkowy. Dom jednorodzinny może być jedynie przedmiotem prawa własności. Innych typów praw, takich jak np. użytkowanie, służebność osobista, spółdzielnia nie może ustanawiać na rzecz członków w ramach działalności gospodarczej służącej realizacji jej celu¹⁰. Dotyczy to również prawa najmu¹¹.

Statut spółdzielni określa, którą działalność prowadzi spółdzielnia spośród wymienionych w art. 1 ust. 2 i 3 u.s.m. Może się ona zatem ograniczyć do niektórych z nich¹². Decyzja ta będzie wpływać (do pewnego stopnia) na to, jakie prawa do zajmowanych lokali będą mogły przysługiwać członkom. Przykładowo, przyjęcie za przedmiot działalności spółdzielni budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oznacza, że potrzeby mieszkaniowe członków będą mogły zostać zaspokojone jedynie przez ustanowienie na ich rzecz wskazanego wyżej typu prawa, a zatem w ograniczonym zakresie. Jednak jego nabycie otwiera członkowi możliwość zaspokojenia swoich potrzeb za pomocą pozostałych występujących

¹⁰ Por. A. Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 95.

¹¹ Por. odmienną ocenę R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2009, s. 113; A. Gola, L. Myczkowski, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 141; K. Krzekotowska, *Prawo spółdzielcze z komentarzem*, Bielsko-Biała 2003, s. 104; M. Bednarek, *Ustawowy model spółdzielczości mieszkaniowej. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, KPP 2009, z. 4, s. 966. Inną sprawą jest natomiast ustalenie *de lege ferenda* katalogu praw, za pomocą których spółdzielnia mogłaby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków. Najem wydaje się być tu oczywistym kandydatem. Jednak ze zmianami w tym zakresie wiązałyby się inne zmiany, np. dotyczące zasad finansowania budowy lokali mieszkalnych. Wykracza to poza zakres prowadzonych tu rozważań.

¹² Za pierwszym poglądem opowiada się K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 86; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 326. Odmienne A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, s. 40–41.

w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych typów praw: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu. Jest tak, ponieważ członek może żądać przekształcenia „prawa słabszego” w „prawo silniejsze” (art. 12 u.s.m., art. 6 u.z.u.s.m.09). Spółdzielnia nie może się na tym etapie uchylić od wymaganego przez członka sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nawet jeżeli jej statut nie przewiduje np. prowadzenia działalności obliczonej na budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali (pomijam sytuację, w której przepisy tego zakazują – art. 12¹ u.s.m.). Uprawnienie do przekształcenia przysługującego członkowi prawa nie może być wyłączone przez postanowienia statutu¹³.

Ustanawianie na rzecz członków praw do lokali jest najważniejszym sposobem pozwalającym zaspokoić ich szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe. Nie jest on jednak jedyny. Spółdzielnia może wyjść im naprzeciw, udzielając pomocy w prowadzonej przez nich budowie domów jednorodzinnych i budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2 pkt 4 u.s.m.). W przeciwieństwie jednak do omawianych wyżej sposobów, ustawa nie określa, co rozumie przez tę pomoc (np. porady inwestycyjne, dokonanie kalkulacji kosztów budowy, oddanie do użycia maszyn) ani co ma stanowić podstawę prawną jej udzielenia. Zagadnienia te powinny zostać uregulowane w statucie (art. 8 u.s.m.).

Występujący w spółdzielni wyrażony w przepisach bezwzględnie wiążących tzw. bezpośredni sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nie pozostaje bez wpływu na pozycję prawną członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jest on generalnie korzystny dla niego. Chroni go bowiem przed niebezpieczeństwem niekorzystnych z jego punktu widzenia arbitralnych decyzji spółdzielni, gwarantując stabilność i bezpieczeństwo.

Po raz kolejny należy się odwołać do celu spółdzielni i sposobu jego osiągnięcia, aby uchwycić ekonomiczne konsekwencje działalności spółdzielni, mające znaczenie z punktu widzenia członka. Spółdzielnia nie prowadzi działalności zorientowanej na realizację swoich własnych celów, a tylko taką, która jest zdeterminowana potrzebami członków. Celem spółdzielni jest jedynie wsparcie członków w dążeniu do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Spełnia więc ona wobec nich funkcję pomocni-

¹³ Por. A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, s. 40; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, Warszawa 1985, s. 344.

czą, uzupełniającą. Mówiąc obrazowo jest ich „przedłużoną ręką”, dzięki której mogą oni osiągnąć i zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Bez pomocy spółdzielni nie byłoby prawdopodobnie w stanie tego uczynić lub przyszłoby im to z większymi trudnościami.

Wspomniany pomocniczy charakter spółdzielni nie wyraża się jedynie w prowadzeniu działalności nakierowanej na zaspokajanie potrzeb członków, ale wpływa również na sposób, w jaki zostaną one zaspokojone. Abstrahując nieco od ujęcia prawnego trzeba zauważyć, że spółdzielnia jest złożona z członków i równocześnie jej działalność jest nakierowana na ich wsparcie. Są oni jej udziałowcami i beneficjentami. W uproszczeniu można stwierdzić, że mają tzw. podwójną pozycję w spółdzielni. Wywiera to znaczący wpływ na warunki finansowe, na jakich spółdzielnia dostarcza członkom lokale mieszkalne. Członkowie ponoszą jedynie koszty związane z budową lokali mieszkalnych (art. 10 ust. 2 u.s.m.), ich późniejszym utrzymaniem i eksploatacją (art. 4 ust. 1) oraz koszty wynikające z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię (art. 4 ust. 5 u.s.m.). Innymi słowy „cena” lokali mieszkalnych dostarczanych przez spółdzielnię oraz ich utrzymanie i eksploatacja nie może być powiększana o marżę zysku (narzut) spółdzielni (art. 1 ust. 1¹, art. 6 ust. 1 u.s.m.). Dochodzę do wniosku, że spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych po kosztach ich wybudowania, a następnie eksploatacji i utrzymania (art. 6 ust. 1 u.s.m.). Z punktu widzenia ekonomicznego wywołuje to dla członka doniosłe konsekwencje. Polegają one na tym, że dzięki temu członek może zaoszczędzić część wydatków przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co oczywiście jest korzystne dla niego. Jeżeli zatem chcielibyśmy poszukiwać wymiernych korzyści finansowych, które spółdzielnia przynosi członkowi, musielibyśmy je oceniać z perspektywy członka, który korzysta z jej usług.

Powyższe wnioski potwierdza art. 1 ust. 1¹ u.s.m., dodany przez art. 1 u.z.u.s.m.09, który stanowi: „Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali”. Wspomniany przepis jest usytuowany tuż po art. 1 ust. 1 u.s.m. statuującym podstawowy cel spółdzielni. Ta okoliczność wraz z innymi prowadzi do wniosku, że art. 1 ust. 1¹ u.s.m. trzeba odnosić jedynie do tych obszarów działalności gospodarczej spółdzielni, które służą realizacji jej głównego celu – zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członka i jego rodziny. Jak wiadomo, jest to działalność

inwestycyjna, polegająca na budowie lub nabywaniu budynków, podejmowana w celu ustanowienia na rzecz członków praw do lokali oraz administrowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi (art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3, ust. 3 u.s.m.). Jak dobitnie wyraża to art. 1 ust. 1¹ u.s.m., spółdzielnia prowadząc tę działalność na rzecz członków nie może osiągać ich kosztem korzyści (przychodów). Zatem w znacznej części art. 1 ust. 1¹ u.s.m. wyraża w inny sposób to, co wynika z art. 4 ust. 1, art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 2 u.s.m. Pierwszy przepis formułuje zakaz osiągnięcia korzyści majątkowej, a kolejne z wymienionych nakaz udostępniania członkom towarów i usług spółdzielni po „cenach” niepowiększonych o marżę zysku (narzut). Nowość, którą przynosi art. 1 ust. 1¹ u.s.m. polega na tym, że wspomniany zakaz osiągnięcia korzyści kosztem członków został obecnie nałożony na ten sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny, który polega na przenoszeniu prawa własności lokalu i ustanawianiu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 12 u.s.m., art. 6 u.z.u.s.m.09).

Natomiast art. 1 ust. 1¹ u.s.m. nie ma zastosowania do innej działalności gospodarczej spółdzielni, służącej realizacji celu ubocznego, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5, ust. 5–6 u.s.m. (będzie o niej mowa niżej). Nawet zatem, jeżeli adresatem oferowanych w ramach tej działalności usług będzie członek, to będzie on taktowany tu jak osoba trzecia, w związku z czym reguła wyrażona w art. 1 ust. 1¹ u.s.m. nie będzie miała tu zastosowania.

Wątpliwości może budzić to, czy art. 1 ust. 1¹ u.s.m. znajduje zastosowanie do działalności spółdzielni służącej zaspokajaniu innych niż mieszkaniowe potrzeb (art. 1 ust. 1 u.s.m.)? Na wspomniane pytanie należy odpowiedzieć, co do zasady, twierdząco. Jednak wspomniane inne potrzeby należy pojmować w wąski sposób. Z reguły zatem taka działalność spółdzielni, jak np. dostarczanie członkom Internetu czy zapewnienie miejsc parkingowych, będzie inną działalnością gospodarczą spółdzielni (art. 1 ust. 2 pkt 5, ust. 5–6 u.s.m.). Zatem, nawet jeżeli będzie ona (w części lub całkowicie) adresowana do członków, to są oni w ramach tej działalności traktowani jak osoby trzecie i nie znajdzie wobec nich zastosowania reguła z art. 1 ust. 1¹ u.s.m. Niewątpliwie jednak ostateczna odpowiedź nie może być udzielona bez uwzględnienia postanowień zawartych w treści statutu (por. art. 8 u.s.m.), który powinien rozstrzygać, czy dana działalność ma służyć realizacji celu głównego czy ubocznego spółdzielni.

1.3. Zakres podmiotowy zaspokajania przez spółdzielnię mieszkaniową potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny

1.3.1. Zasada członek-klient

Z art. 1 ust. 1 u.s.m., formułującego cel spółdzielni wynika, że zaspokaja ona potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin. Dalsze przepisy, będące rozwinięciem art. 1 ust. 1 u.s.m., jako beneficjenta zawieranych umów i powstających praw wymieniają zasadniczo członka (art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3, art. 10 ust. 1, art. 9 ust. 1 u.s.m.)¹⁴. Tym samym potwierdzają one obowiązywanie na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasady członek-klient. Od strony negatywnej wspomniana zasada oznacza, że osoby nienależące do spółdzielni nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na zasadach zastrzeżonych dla członków (por. art. 1 ust. 1¹, ust. 2 pkt 5 u.s.m.). Naruszenie zasady członek-klient powoduje nieważność umowy o budowę lub o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 10 i art. 9 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 58 § 1 k.c.). Doznaje ona wyjątków wobec małżonka członka, co będzie przedmiotem rozważań, podobnie jak sposób, w jaki spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe i inne rodziny członka.

Członkiem spółdzielni może zostać osoba fizyczna, choćby nie miała lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m., art. 33¹ § 1 k.c.). Powstają wątpliwości, czy taki katalog członków spółdzielni odpowiada założeniom aksjologicznym, na których wspiera się ruch spółdzielczy. Ideą obecną we wszystkich zróżnicowanych nurtach spółdzielczości było i nadal pozostaje służyć potrzebom osób niezamożnych. W tym kontekście dostarczanie przez spółdzielnię osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym bez osobowości prawnej, ale ze zdolnością prawną, w szczególności spółkom handlowym, lokali na takich samych zasadach jak osobom fizycznym jest

¹⁴ Zob. A. Mączyński, *Pojęcie i charakter prawny...*, s. 56; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 25; K. Pietrzykowski (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 4, s. 510–511; J. Pisuliński, *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (wybrane zagadnienia)*, Cz. I, M. Praw. 2003, nr 3, s. 106; P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 83; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 323; M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji...*, s. 336; też: *Ustawowy model...*, s. 941 n.; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, Warszawa 1985, s. 382.

niezrozumiałe, zwłaszcza że w świetle aktualnie obowiązujących przepisów spółdzielnie mogą im je oferować na zasadach komercyjnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.), co odbywa się z korzyścią dla członków spółdzielni. Jednocześnie nie można zapominać o gwarantowanej w Konstytucji RP wolności zrzeszania się (art. 58). Zakaz przystąpienia do spółdzielni skierowany do osób prawnych i jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej, ale ze zdolnością prawną mógłby zostać uznany za sprzeczny z art. 58 Konstytucji RP. Z tych powodów art. 3 ust. 3 u.s.m. nie wyklucza przystąpienia do spółdzielni innych niż osoby fizyczne podmiotów. W mojej ocenie pozytywna decyzja spółdzielni w tym względzie nie powinna być często podejmowana. Wyjątkowość położenia w spółdzielni mieszkaniowej członka, którym jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, ale ze zdolnością prawną wynika również z faktu, że w ich wypadku nie można mówić o potrzebach mieszkaniowych¹⁵. Ustawodawca, dostrzegając tę okoliczność słusznie zakazał ustanawiania na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 3 u.s.m.).

Wyjątek od zasady członek-klient jest przewidziany w art. 9 ust. 5 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do małżonków, choćby tylko jeden z nich był członkiem spółdzielni¹⁶. O powstaniu między małżonkami wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozstrzyga kodeks rodzinny i opiekuńczy (art. 31 i n. k.r.o.)¹⁷. W ściśle ograniczonym zakresie nastąpiło zrównanie sytuacji prawnej małżonka dotyczące zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z tą, jaką ma członek spółdzielni. Przepisy wzmacniają pozycję małżonka członka, przyznając mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (art. 3 ust. 2 u.s.m.).

¹⁵ K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995, s. 183; A. Mączyński, *Najem lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej* (w:) Z. Banaszczyk (red.), *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000, s. 173; tegoż, *Pojęcie i zakres działalności...*, s. 32.

¹⁶ Jeszcze dalszą koncesję w tym względzie czynią przepisy odnoszące się do prawa odrębnej własności lokalu, którego ustanowienie może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni (art. 21 ust. 2 u.s.m.).

¹⁷ Zob. szerzej M. Nazar, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003, z. 2, s. 388 i n.; M. Śladkowski, *Prawo do lokalu mieszkalnego jako przedmiot stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami*, Warszawa 2008, s. 128 i n.; P. Zakrzewski, *Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych małżonków przez spółdzielnię mieszkaniową* (w:) J. Pisuliński, I. Kraśnicka (red.), *Prawo cywilne*, Warszawa 2008, s. 91 i n.

1.3.2. Rodzina członka

Zakres podmiotowy zaspokajania przez spółdzielnię potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jest ujęty szeroko. Z art. 1 ust. 1 u.s.m. wynika, że są nim objęci członkowie oraz ich rodziny. Rozwiązanie to nie występuje w spółdzielniach innego rodzaju. Przykładem są spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe (art. 3 ust. 1 u. SKOK) i spółdzielnie pracy (art. 181 pr. spółdz.), które oferują usługi i świadczenia tylko swoim członkom, a nie ich rodzinom. To szczególne rozwiązanie, spotykane w przypadku spółdzielni mieszkaniowych (art. 1 ust. 1 u.s.m.), wynika z jednej strony ze znaczenia rodziny w życiu społecznym, a z drugiej z charakteru dóbr, które są przez nie dostarczane. Mieszkanie stanowi materialny fundament funkcjonowania rodziny i realizowania typowych dla niej zadań społecznych.

Pojęcie „rodziny” zawarte w art. 1 ust. 1 u.s.m. nie jest wyjaśnione. Mając na uwadze pozostałe przepisy można przyjąć, że w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych termin ten oznacza w zasadzie tzw. wielką rodzinę skupiającą nie tylko rodziców i ich dzieci (zob. np. art. 3 ust. 2, art. 9 ust. 5, art. 13 ust. 1 u.s.m.), ale również szerszy krąg krewnych (por. art. 2 ust. 5 u.s.m.). Przy czym znaczenia pojęcia „rodziny” występującego w art. 1 ust. 1 u.s.m. nie można przeceniać, ponieważ w dalszej części ustawy nie posługuje się nim, ale odwołuje się do jej poszczególnych członków, przede wszystkim małżonka, rzadziej dzieci i innych osób bliskich (art. 2 ust. 5, art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m.).

Artykuł 1 ust. 1 u.s.m. stanowi, że potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby rodzin członków są zaspokajane w takim sam sposób, jak w przypadku członków, czyli przez dostarczenie samodzielnych lokali, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Niewątpliwie potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członka i rodziny spletają się ze sobą z uwagi na istniejące między skupionymi w rodzinie osobami związki manifestujące się m.in. wspólnym przebywaniem i prowadzeniem wspólnego gospodarstwa domowego. Dostarczenie mieszkania członkowi oznacza nie tylko zadośćuczynienie jego potrzebom mieszkaniowym, ale również potrzebom mieszkaniowym jego rodziny. Rozpatrując jednak zastaną sytuację z punktu widzenia przysługujących adresatom normy prawnej praw podmiotowych trzeba zaznaczyć, że tylko członek (ewentualnie wspólnie z małżonkiem – zob. art. 9 ust. 5 u.s.m. w zw. z art. 31, 32 k.r.o.) jest stroną umów o budowę i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji jedynie on nabywa wymienione

prawo. Jest również jego wyłącznym dysponentem, co daje mu np. możliwość nieskrępowanego wolą innych zrzeczenia się go. Osobom skupionym w rodzinie przysługuje tzw. pochodny rodzinno-prawny tytuł do używania mieszkania, którego źródłem mogą być więzy małżeńskie lub obowiązek alimentacyjny¹⁸ (art. 28¹ oraz 128 i n. k.r.o., zob. art. 7 ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m.). Ponieważ uprawnienie to nie wynika z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie będzie stanowić przedmiotu naszych dalszych zainteresowań. Należy zauważyć, że wyjątkowo zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tylko jednego z członków rodziny – małżonka może się dokonać w drodze udostępnienia praw do lokali, które będą należeć do małżonków.

Wykonywanie przysługujących członkowi spółdzielni oraz członkom jego rodziny uprawnień nie prowadzi w żadnym razie do ich kolizji. Następuje ono na różniących się obszarach. Sytuacja prawna, w której znajduje się członek spółdzielni nie doznaje zatem żadnego ograniczenia z uwagi na konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego rodziny.

Mając na uwadze pozostałe przepisy można wysunąć pogląd, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodziny członka polega również na zabezpieczeniu i utrzymaniu zastanej sytuacji lokalowej rodziny w wypadku, gdy przysługujące członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, co może być spowodowane przez różne zdarzenia prawne. Jest to przede wszystkim konsekwencja ograniczonej do współmałżonka podzielności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i jego niedziedziczności.

Przewidziane w ustawie rozwiązania służą w pierwszym rzędzie wzmocnieniu pozycji małżonka członka spółdzielni. Należy tu wymienić wspomniane już przepisy, które przewidują, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego będzie należeć wspólnie do małżonków, co pozwala drugiemu z nich domagać się przyjęcia do spółdzielni na podstawie art. 3 ust. 2 u.s.m. Jeżeli wspomniane prawo przysługuje obojgu małżonkom, uchwała o jego wygaśnięciu może dotyczyć jednego lub obojga małżonków (art. 11 ust. 1² u.s.m.). Natomiast w wypadku ustania

¹⁸ T. Smoczyński (w:) T. Smoczyński (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. 11, Warszawa 2009, s. 219–220; M. Nazar, *Małżeńska wspólność spółdzielczych...*, s. 346; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, Warszawa 1985, s. 376; M. Sychowicz (w:) K. Piasecki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 135–137; A. Bieranowski, *Koncepcja mieszkania rodzinnego jako przedmiotu szczególnej i kompleksowej ochrony prawnej* (w:) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Sztykowi*, Kluczbork 2007, s. 21 i n.

małżeństwa spowodowanego jego unieważnieniem, rozwodem (art. 13 ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m.) lub śmiercią jednego z małżonków (art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze u.s.m.), przypadnie ono (na podstawie umowy lub orzeczenia sądu w pierwszej sytuacji lub z mocy prawa – w drugiej) byłemu współmałżonkowi. Przy czym, jeżeli nie był on dotychczas członkiem spółdzielni, przysługuje mu roszczenie o przyjęcie (art. 13 ust. 1 zdanie drugie, art. 14 ust. 1 zdanie drugie u.s.m.).

Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, dzieciom członka i innym osobom bliskim może przysługiwać żądanie zawarcia umowy o budowę lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przyjęcia do spółdzielni (art. 15 u.s.m.). Zagadnienia te będą szczegółowo omówione w dalszej części pracy.

Wnioski, jakie płyną z powyższych rozważań pozwalają podważyć zasadność dalszego utrzymania odwołania do zaspokajania potrzeb rodziny w art. 1 ust. 1 u.s.m. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje obecnie szczególnych sposobów zaspokajania tych potrzeb i poszukując ich trzeba się odwołać do przepisów ogólnych. O ile zatem takie odwołanie było uzasadnione na gruncie ustawy – Prawo spółdzielcze, która przewidywała szczególne rozwiązania dotyczące powstania wspólności spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego (art. 215 § 1 pr. spółdz.), to wraz z ich usunięciem upadł sens odwoływania się w celu spółdzielni do rodziny członka. Obecnie takie odwołanie jest uzasadnione tylko z uwagi na rozwiązania zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiające członkom zachowanie istniejącej sytuacji prawnej w zakresie korzystania z lokali (art. 15 u.s.m.). Należy mieć jednak na uwadze, że są one substytutem dziedziczenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przyznanie temu prawu cechy dziedziczności spowoduje, że szczególnie regulacje chroniące rodzinę członka staną się zbędne, co będzie miało wpływ na zasadność utrzymania odwołania się do pojęcia „rodzina” w art. 1 ust. 1 u.s.m.

1.4. Cel uboczny spółdzielni mieszkaniowej

Wyżej został przedstawiony najpierw główny cel spółdzielni, polegający na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny, a następnie sposób, w jaki spółdzielnia ma go realizować oraz wywołane nim konsekwencje ekonomiczne. Ustawa o spółdzielniach

mieszkaniowych dostarcza podstaw do wyróżnienia ubocznego celu spółdzielni, którym jest dążenie do osiągnięcia przychodów (zob. art. 5 ust. 2, art. 1 ust. 2 pkt 5, ust. 3 i 6 u.s.m.)¹⁹. Będą one wynikiem własnej działalności gospodarczej, która może być prowadzona przez spółdzielnię w ściśle wyznaczonych ramach. Nie ma ona zatem swobody w jej wyborze, przykładowo niedopuszczalne jest zajmowanie się sprzedażą artykułów spożywczych. Jak stanowi art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m. przedmiotem działalności gospodarczej spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków, a następnie wynajmowanie lub sprzedaż znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu osobom trzecim. Z kolei art. 1 ust. 5 u.s.m. daje spółdzielni możliwość zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości. Zestawienie powyższe jest rozszerzane przez art. 1 ust. 6 u.s.m., który przewiduje, że spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą (niż wymieniona w art. 1 ust. 2–3 u.s.m.), jeżeli pozostaje ona bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 u.s.m.²⁰ Przykładowo, spółdzielnia przyjmując odpowiedni zapis w statucie mogłaby rozszerzyć zakres swojej działalności na dostarczanie członkom Internetu.

Działalność gospodarcza spółdzielni, która realizuje cel uboczny, jest prowadzona według odmiennych zasad w porównaniu do tej zmierzającej do osiągnięcia celu głównego. Należy zacząć od zaznaczenia, że w tej sferze spółdzielnia również oferuje usługi, np. zarządzanie nieruchomością (art. 1 ust. 5 u.s.m.) i produkty (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.). Podstawę prawną tworzą tu umowy, np. sprzedaży, najmu czy zarządzania nieruchomością, a nie statut spółdzielni i oparte na nim uchwały. Są one kierowane przede wszystkim do osób niebędących członkami spółdzielni, ale nawet jeżeli

¹⁹ P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 86; M. Bednarek, *Ustawowy model...*, s. 960; wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, OTK ZU 2009, nr 7A, poz. 110.

²⁰ Ograniczenie to uważam za niefortunne z dwóch powodów. Po pierwsze jest nieprecyzyjne. W istocie nie chodzi w nim o związek z celem spółdzielni – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członka, a raczej o ograniczenie działalności gospodarczej spółdzielni do obszarów związanych z szeroko rozumianym budownictwem. Sądzę jednak, że w takim kształcie jest ono również pozbawione sensu. Trudno bowiem uznać, że w praktyce spółdzielnia mieszkaniowa będzie prowadziła inną niż budowlano-mieszkaniową działalność gospodarczą. Jeżeli jednak z taką nietypową sytuacją mielibyśmy do czynienia, to nie wywołuje ona dla członka żadnego zagrożenia, ponieważ przychody z niej są przeznaczane na cele z art. 5 ust. 2 u.s.m. Ograniczeniu zakresu działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej powinien podlegać ten obszar działalności, w ramach którego zmierza ona do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny (por. art. 1 ust. 1–4 u.s.m.).

będą wśród nich ci ostatni, to będą oni w tym wypadku traktowani jakby nie należeli do spółdzielni. Spółdzielnia nie jest ograniczona w żaden sposób przy kalkulacji ceny swojej oferty, w szczególności nie musi i nie powinna ustalać jej w taki sposób, aby odpowiadała ona ponoszonym przez nią kosztom. Przeciwnie, może nadawać jej ceny, kierując się wyceną rynkową podobnych dóbr i usług.

Konsekwencją prowadzenia takiej działalności przez spółdzielnię będzie pojawienie się przychodów (art. 5 ust. 2 u.s.m.). W związku z nimi pojawiają się dwa zagadnienia. Po pierwsze, czy spółdzielnia mieszkaniowa, prowadząc działalność gospodarczą zmierzającą do osiągnięcia celu ubocznego, może dążyć do maksymalizacji uzyskiwanych w jej wyniku przychodów oraz, po drugie, jakie skutki wywrze to na realizację przez nią celu głównego, czyli zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny? Odpowiedzi na pierwsze pytanie należy poszukiwać w art. 5 ust. 2 i art. 6 ust. 1 u.s.m. Z art. 5 ust. 2 u.s.m. nie wynika zakaz dążenia do osiągnięcia przychodów. Więcej uwagi należy poświęcić art. 6 ust. 1 u.s.m. W pewnym stopniu stanowi on kontynuację art. 208 § 4 pr. spółdz., który stał się podstawą do sformułowania tzw. zasady bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej, według której „działalność ta nie jest obliczona na osiągnięcie nadwyżki bilansowej (zysku); dochody spółdzielni mieszkaniowej muszą być ściśle dostosowane do jej wydatków”²¹. Zasada ta w przedstawionym kształcie zdaje się wykluczać maksymalizowanie przez spółdzielnię przychodów. Obecnie jednak trzeba na nią spojrzeć przez pryzmat obowiązującego art. 6 ust. 1 u.s.m., którego treść odbiega nieco od

²¹ J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, Warszawa 1985, s. 368; tegoż (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966, s. 332; W. Chrzanowski, *Prawo do domu jednorodzinnego...*, s. 118; tegoż, *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. (Studium prawnospołeczne)*, Warszawa 1981, s. 148–149; tegoż, *Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni mieszkaniowych w innych formach niż spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, SKN 1987, nr 2, s. 174; tegoż, *Niektóre aspekty cywilnoprawne zasad kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego* (w:) S. Sołtyński (red.), *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy)*. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego, Poznań 1990, s. 360; K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz...*, s. 181; tegoż, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 126; tegoż (w:) E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 4, s. 661; R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz...*, s. 165–166. Uzasadnienie uchwały SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65: „Dochody spółdzielni mieszkaniowej muszą być dostosowane do wydatków, co powoduje, że nie może ona uchylać obciążeń finansowych członków prowadzących do gromadzenia zasobów finansowych nie uzasadnionych jej bieżącymi potrzebami. W doktrynie podkreśla się, że w art. 208 pr. spółdz. została wyrażona zasada bezwynikowej – w zakresie gospodarki finansowej – działalności spółdzielni mieszkaniowej” (zob. także uchwała SN z dnia 22 grudnia 1997 r., III CZP 64/97, OSNC 1998, nr 7–8, poz. 109; wyrok SN z dnia 7 września 2000 r., I CKN 754/00, OSNC 2001, nr 2, poz. 30).

swojej poprzedniej wersji²², a tym samym od art. 208 § 4 pr. spółdz. Ogólnie rzecz ujmując jest ona ograniczona do tych przychodów, które powstają w konsekwencji prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej zmierzającej do osiągnięcia celu głównego, tj. zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członka i jego rodziny (art. 1 ust. 2 pkt 1–4, ust. 3 u.s.m.). Przechodząc do szczegółów należy zauważyć, że mając na uwadze art. 6 ust. 1 u.s.m. można zasadnie wnosić o zakazie prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej, polegającej na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, kierowanej na osiągnięcie nadwyżki bilansowej (art. 6 ust. 1 *in fine* u.s.m.). Przeciwnie, przychody z opłat (art. 4 ust. 1–2 i 4 u.s.m.) powinny mieć taką wysokość, która odpowiada kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości. (Wyrażony w przepisie postulat dostosowania uzyskiwanych tak przychodów do wydatków jest powtórzeniem ustawowym, wynika on już z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5, art. 9 ust. 1 u.s.m. oraz art. 1 ust. 1¹ u.s.m.). Spółdzielnia nie może uchylać obciążeń finansowych dotyczących członków, które nie będą uzasadnione wydatkami na wskazane cele.

Artykuł 6 ust. 1 u.s.m. pomija przychody pochodzące z wkładów mieszkaniowych członków i pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokali. Przyjmując, opierając się na art. 10 ust. 2 oraz art. 1 ust. 1¹ u.s.m., że tu również będzie obowiązywać zakaz prowadzenia tej działalności przez spółdzielnię w sposób zorientowany na osiąganie nadwyżki bilansowej oraz dostosowanie przychodów do ponoszonych kosztów.

Powyższe uwagi potwierdzają, że art. 6 ust. 1 u.s.m. ma ograniczony zakres zastosowania. Dotyczy tylko działalności gospodarczej spółdzielni zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny. Nie obejmuje zaś działalności zorientowanej na osiąganie przez nią przychodów (art. 1 ust. 2 pkt 5, ust. 5 i 6 u.s.m.)²³. W konsekwencji nie ma przeszkód, aby spółdzielnia, działając na tym obszarze, dążyła do maksy-

²² 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 z późn. zm.). Przed nowelizacją art. 6 ust. 1 u.s.m. brzmiał następująco: „Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym”.

²³ Stanowisko takie byłoby trudniej obronić (ograniczając się do wykładni językowej) na tle poprzedniego stanu prawnego. W uzasadnieniu do wyroku SN z dnia 11 stycznia 2006 r., II CSK 30/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 167, wyrażono opinię, że art. 6 ust. 1 u.s.m. dotyczy całej działalności spółdzielni.

malizowania przychodów. Powyższych wniosków nie zmienia art. 1 ust. 1¹ u.s.m. Nie znajduje on bowiem zastosowania wobec działalności gospodarczej służącej realizacji celu ubocznego nawet wówczas, gdy jej beneficjentami są (w całości lub części) członkowie. W tym bowiem wypadku są oni traktowani na równi z osobami nienależącymi do spółdzielni.

Należy w tym miejscu przedstawić, jakie skutki z perspektywy członka ubiegającego się o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zostaną wywołane pojawieniem się w spółdzielni takich przychodów. Jeżeli spółdzielnia prowadzi uboczną działalność obliczoną na osiąganie przychodów (art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 1 ust. 5 i 6 u.s.m.) w sposób efektywny²⁴, to jest to niewątpliwie korzystne dla jej członków i ich rodzin, ponieważ uzyskany przychód musi zostać przeznaczony na realizację podstawowego celu spółdzielni, którym jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin²⁵. Przychody osiągnięte z tego źródła mogą zostać przeznaczone w szczególności na: działalność społeczną, oświatową i kulturalną (art. 5 ust. 2 u.s.m.), pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art. 5 ust. 2 u.s.m.), co, jak zauważono w piśmiennictwie, spowoduje korzystną z ich punktu widzenia obniżkę wnoszonych przez nich opłat (art. 4 u.s.m.)²⁶. Przepisy art. 1 ust. 1, art. 5 ust. 2, art. 6 ust. 1 u.s.m. zawężają znacząco możliwości użycia osiągniętych przychodów. W szczególności nie można ich przeznaczyć do podziału między członków.

W świetle art. 5 ust. 2 u.s.m. może być jednak dyskusyjne, czy pewna część przychodów może zostać przeznaczona na fundusz zasobowy²⁷ (art. 78 § 1 pkt 2 pr. spółdz.)? Prowadziłyby to do wzmocnienia kapitałowego spółdzielni, co pozwałoby jej na jeszcze lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Kolejna wątpliwość dotyczy tego, czy przychody mogą posłużyć na pokrycie kosztów budowy lokali. Artykuł 10 ust. 2 zdanie pierwsze u.s.m. dopuszcza pokrycie części powstałych w ten sposób kosztów „z innych środków uzyskanych na sfinansowanie budowy kosztów budowy lokalu”. Czy takimi środkami w rozumieniu tego

²⁴ Trzeba jednak pamiętać, że taka działalność gospodarcza może przynosić straty, co wpływa oczywiście niekorzystnie na pozycję prawną członka spółdzielni.

²⁵ Por. częściowo krytyczne uwagi M. Bednarek, *Ustawowy model...*, s. 960–962.

²⁶ K. Pietrzykowski, *Projektowane zmiany w spółdzielczym...*, s. 69; R. Dżiczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz...*, s. 115; por. Z. Niedbała, *Podstawowe zmiany w prawie spółdzielczym w świetle znowelizowanej ustawy*, RPEiS 1994 z. 3. s. 38.

²⁷ Tak pod rządą dawnego prawa J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, Warszawa 1966, s. 332.

przepisu są przychody, o jakich mowa w art. 5 ust. 2 u.s.m.? Wydaje się, że nie ma przeszkód, aby uznać, że jest inaczej²⁸. Odpowiedzi pozytywne na postawione pytania będą zależeć od rozstrzygnięcia, czy art. 5 ust. 2 u.s.m. jest przepisem dyspozytywnym, co oznaczałoby, że przychody mogą być rozdysponowane w inny sposób niż jest to w nim przewidziane, przy założeniu, że będzie to zgodne z celem głównym spółdzielni. Skłaniam się ku tej interpretacji art. 5 ust. 2 u.s.m.

Rozróżnienie między celem głównym i ubocznym spółdzielni nie pozostaje bez wpływu na jej działalność gospodarczą. Ma ona obowiązek prowadzić działalność gospodarczą zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, choćby była ona ograniczona do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 i 4 u.s.m.). Działalność gospodarcza spółdzielni prowadząca do osiągnięcia przychodów ma charakter fakultatywny. Generalnie rzecz ujmując ta pierwsza powinna przeważać nad drugą²⁹. Dogodnym kryterium, na podstawie którego należy dokonywać oceny występowania ewentualnej nierównowagi jest wartość przychodów osiągniętych z opłat członkowskich (art. 6 ust. 1 u.s.m.) i z fakultatywnej działalności gospodarczej (art. 5 ust. 2 u.s.m.). Innymi słowy, spółdzielnia nie może skoncentrować się na dążeniu do osiągnięcia przychodów kosztem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. W wypadku skrajnej dysproporcji (mierzonej z uwzględnieniem czasu jej trwania) nie można byłoby wykluczyć przymusowej likwidacji spółdzielni na podstawie art. 114 § 1 pkt 1 pr. spółdz. w zw. z art. 1 ust. 7 u.s.m. Z punktu widzenia członka ubiegającego się o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oznacza to, że spółdzielnia powinna zajmować się przede wszystkim budową lub nabywaniem budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, a następnie nimi zarządzać (art. 1 ust. 2 pkt 1, ust. 3 u.s.m.). W mniejszym stopniu powinna się zaś zajmować budowaniem lub nabywaniem budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.).

²⁸ Na tym tle można zauważyć treść art. 11 ust. 2¹–2² u.s.m. Mogą rodzić się wątpliwości, czy spółdzielnie będą miały motywację, aby z własnych przychodów pokrywać koszty budowy, jeżeli po wygaśnięciu prawa jego wartość jest zwracana członkowi.

²⁹ P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 86–87. Por. A. Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 210–211; M. Bednarek, *Ustawowy model...*, s. 961.

Na koniec tych rozważań trzeba odnieść się do pojęcia, które się w nich przewinęło, tj. zasady bezwynikowej działalności spółdzielni. Należy zauważyć, że jej nazwa jest nieprecyzyjna i myląca. Sugeruje, że działalność gospodarcza spółdzielni nie przynosi wyników bilansowych, co oczywiście jest nieprawdą. Wprawdzie ustawa o spółdzielniach nie posługuje się terminem zysk, strata, ale spółdzielnia mieszkaniowa może ponieść tę ostatnią, a w konsekwencji zostać postawiona w stan upadłości (art. 133 pr. spółdz. w zw. z art. 1 ust. 7 u.s.m., por. art. 16 u.s.m.). Jak wiadomo zasada ta wyraża zakaz dążenia do maksymalizacji nadwyżki bilansowej i jej podziału między członków (art. 5 ust. 2 i art. 6 ust. 1 u.s.m. to *lex specialis* wobec art. 75–77 pr. spółdz.) na podstawie działalności gospodarczej nakierowanej na realizację celu głównego (art. 1 ust. 1–1¹ u.s.m.). Ponadto przychody z opłat członkowskich i wkładów mieszkaniowych muszą odpowiadać wydatkom, co jednak wynika z art. 4 ust. 1, art. 10 ust. 2 oraz art. 1 ust. 1¹ u.s.m. Dochodzę do wniosku, że używanie w języku prawniczym pojęcia zasady bezwynikowej działalności spółdzielni nie jest niezbędne, aby opisać podmiot, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa.

2. Prawo członka do świadczeń spółdzielni mieszkaniowej

2.1. Cel spółdzielni mieszkaniowej a prawo członka

Z dotychczasowych uwag wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa jest szczególnym typem osoby prawnej, której celem nie jest dążenie do osiągnięcia swoich własnych celów, ale zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin. Spółdzielnia wypełnia go w specyficzny sposób przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 u.s.m.). Mając na uwadze ten niewątpliwie szczególny kształt spółdzielni rodzi się pytanie, czy jego odbiciem jest przysługujące członkowi wobec niej prawo podmiotowe, którego treścią jest możliwość domagania się zaspokojenia swoich i rodziny potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb. Trzeba zauważyć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przyznaje członkowi takiego prawa (niezależnie od tego jak należałoby je nazwać). Otwiera to pole do rozważań w tym zakresie. W przypadku odpowiedzi pozytywnej, do której się skłaniam, stanowiłoby

ono część „prawa do członkostwa”, będącego kategorią zbiorczą, obejmującą uprawnienia członka wynikające ze stosunku członkostwa³⁰.

2.2. Zasadność wyróżnienia prawa członka

2.2.1. Analiza prawnoporównawcza

Rozważania dotyczące zasadności wyróżnienia prawa członka do świadczeń spółdzielni należy rozpocząć od uwag prawnoporównawczych, które bazują na uniwersalnej konstrukcji spółdzielni w europejskich systemach prawnych (zob. art. 1 ust. 3 r.s. SE)³¹. Z niemieckiej definicji spółdzielni zawartej w § 1 ust. 1 ustawy z dnia 1 maja 1889 r. o spółdzielniach zarobkowych i gospodarczych (GenG)³² wynika, że jej celem nie jest osiągnięcie zysku ale wsparcie członka (*Förderzweck*), które dokonuje się przez dostarczenie członkom określonych świadczeń. Paragraf 1 ust. 1 pkt 7 GenG wymienia spółdzielnie do budowy mieszkań (*Wohnbaugenossenschaften*), których świadczenia mogą przybrać postać lokali. Podobnie został ujęty cel spółdzielni w austriackiej ustawie o spółdzielniach zarobkowych i gospodarczych z dnia 9 kwietnia 1873 r.³³, a także w szwajcarskiej ustawie z dnia 30 marca 1911 r. dotyczącej uzupełniania szwajcarskiego kodeksu cywilnego (Część piąta: Prawo zobowiązań)³⁴. Francuskie spółdzielnie budowlane mają za przedmiot budowanie jednego lub wielu budynków do używania

³⁰ Zob. K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990, s. 71.

³¹ Zob. szerzej R. Skubisz, M. Trzebiatowski, *Spółdzielnia Europejska. Charakterystyka ogólna*, KPP 2003, z. 3, s. 531 i n.; P. Zakrzewski, *Spółdzielnia europejska jako nowy typ osoby prawnej*, KPP 2008, z. 1, s. 5 i n.; H. Cioch, *Spółdzielnia europejska jako nowy rodzaj spółdzielni szczebla podstawowego*, Rej. 2006, nr 12, s. 9 i n.; M. Wrzolek-Romańczuk, *Rozporządzenie w sprawie statutu dla spółdzielni europejskiej*, ZN WWSE 2003, nr 27, s. 23 i n.; A. Kidyba, *Prawo handlowe*, Warszawa 2006, s. 589 i n.; E. Marszałkowska-Krześ, *Spółdzielnia europejska – ogólny zarys* (w:) J. Frąckowiak (red.), *Kodeks spółek handlowych po pięciu latach*, Wrocław 2006, s. 111 i n.; A. Szumański, *Spółdzielnia Europejska z perspektywy polskiego prawa spółek* (w:) *Spółdzielnia Europejska – szansa integracji i rozwoju spółdzielczości w Europie*, Warszawa 2008, s. 25 i n.; A. Koniewicz, *Spółdzielnia europejska – European Cooperative Society*, PPH 2007, nr 4, s. 37 i n.

³² *Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften*, BGBl vom 1994 I, s. 2202, s. 2202.

³³ *Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften*, RGBl vom 1873, Nr 70/1873. Zob. szerzej P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 61–62.

³⁴ *Bundesgesetz vom 30 März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches* (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SSB, Nr 220. Zob. szerzej P. Zakrzewski, *Cel...*, s. 6364.

mieszkania lub używania mieszkania w celach zawodowych, przeznaczone do przyznania lub sprzedaży wspólnikom tej spółdzielni mającej zmienny kapitał i skład osobowy. Przedmiot tych spółdzielni mieści w sobie poza tym zarząd i utrzymanie nieruchomości aż do czasu utworzenia innej organizacji (art. L 213-1 CCH)³⁵.

Niemiecka ustawa nie przyznaje członkom prawa do oferowanych przez spółdzielnię świadczeń. Jednak stanowisko zakładające, że przysługuje ono członkom jest powszechnie wyrażane w doktrynie i judykaturze niemieckiej. Wyprowadza się je z celu spółdzielni, którym jest wsparcie członka realizowane przez korzystanie przez niego z urządzeń lub świadczeń spółdzielni. Dlatego prawo do korzystania z nich jest koniecznym elementem określającym istotę spółdzielni i nie może ono zostać wyłączone przez postanowienia statutu czy uchwał³⁶. Zbliżone stanowisko występuje w piśmiennictwie szwajcarskim. Według niego przysługujące członkowi prawo korzystania ze spółdzielczego wyposażenia (*das Recht auf Benutzung der Genossenschaftseinrichtungen*) wynika z istoty spółdzielni jako wspólnoty wspierającej członków (*Förderungsgemeinschaft*)³⁷. Zbieżne zapatrywanie jest spotykane w piśmiennictwie austriackim³⁸.

³⁵ *Code de la construction et de l'habitation*. Zob także G. Prache, *Les cooperatives en France*, Paris 1941, s. 5 i n.; Ch. Gide, *Coopératives de Construction*, Paris 1924, s. 3 i n.

³⁶ H. Paulick, *Das Recht der eingetragenen Genossenschaft...*, s. 190; E. Metz (w:) J. Lang, L. Weidmüller, E. Metz, J.H. Schaffland, *Genossenschaftsgesetz (Gesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften)*. Kommentar, Mit Anmerkungen über Wohnungsbaugenossenschaften von A. Riebandt-Korfmacher, Berlin–New York 1988, s. 66, 269; E.H. Meyer, G. Meulenbergh, V. Beuthien, *Genossenschaftsgesetz mit Umwandlungsrecht*, München 2000, s. 237; K. Müller, *Kommentar zum Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Erster Band (§ 1–33)*, Bielefeld 1991, s. 632; P. Pöhlmann (w:) E. Hettrich, P. Pöhlmann, B. Gräser, R. Röhrich, *Genossenschaftsgesetz. Kommentar zu dem Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und zu umwandlungsrechtlichen Vorschriften für Genossenschaften*, München 2001, s. 93; S.K. Rippert, *Die Rechtsstellung des Mitgliedes in der Wohnungsbaugenossenschaft*, Mainz 1993, s. 49–50; H. Glenk, *Die eingetragene Genossenschaft*, München 1996, s. 41; W. Wygodziński, *Das Genossenschaftswesen in Deutschland*, Leipzig–Berlin 1911, s. 36–37; L. Parisius, H. Crüger, *Das Reichsgesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Kommentar zum praktischen Gebrauch für Juristen und Genossenschaften*, Berlin 1911, s. 47–51.

³⁷ M. Gerwig, *Schweizerisches Genossenschaftsrecht*, Bern 1957, s. 278; S.B. Moser, *Wohnbaugenossenschaften*, Zürich 1978, s. 79 i n.; A. Meier-Hayoz, P. Forstmoser, *Grundriss des schweizerischen Gesellschaftsrechts*, Bern 1993, s. 372; T. Guhl, M. Kummer, J.N. Druey (w:) *Das schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts*, Zürich 1991, s. 752.

³⁸ M. Delinger (w:) M. Delinger (Hrsg.), *Genossenschaftsgesetz samt Nebengesetzen. Kommentar*, Wien 2005, s. 20 i n.; H. Hämmerle, H. Wünsch, *Handelsrecht 2. Gesellschaften, Genossenschaften, Unternehmensverbindungen*, Graz–Wien–Köln 1978, s. 499; W. Kastner, P. Doralt, Ch. Nowotny, *Grundriß des österreichischen Gesellschaftsrechts*, Wien 1990, s. 477; H. Keinert, *Österreichisches Genossenschaftsrecht. Lehr- und Handbuch*, Wien 1988, s. 58–60, 85–88.

Uwagi te będą miały istotny wpływ na formułowanie ostatecznej opinii dotyczącej rozważanego tu zagadnienia. Obecnie należy jednak przejść do analizy polskich rozwiązań prawnych i mając je na uwadze dokonać oceny postawionego tematu.

2.2.2 Analiza porównawcza statusu prawnego członków wybranych typów spółdzielni

W prawie polskim obok spółdzielni mieszkaniowych występują jeszcze inne typy spółdzielni, których celem jest zaspokajanie potrzeb członków przez dostarczanie im usług lub produktów. Chodzi tu o spółdzielnie pracy (art. 181 pr. spółdz.) i ich podtypy (zob. art. 181a pr. spółdz.), spółdzielnie socjalne (art. 2 ust. 1, art. 12 ust. 1 u.s.s.) oraz spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe (art. 3 ust. 1 u. SKOK). Celem pierwszych dwóch jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa, opartego na osobistej pracy członków (art. 181 pr. spółdz., art. 2 ust. 1 u.s.s.). Jest on osiągany w drodze zawierania z członkami spółdzielczych umów o pracę (por. art. 186 § 1 pr. spółdz.) Spółdzielnie te nie prowadzą działalności zarobkowej (art. 3 ust. 2 u. SKOK) lub czynią to jedynie w ograniczonym zakresie (art. 181 pr. spółdz.). Celem spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych jest gromadzenie środków pieniężnych wyłącznie swoich członków, udzielanie im pożyczek i kredytów, przeprowadzanie na ich zlecenie rozliczeń finansowych oraz pośredniczenie przy zawieraniu umów ubezpieczenia. Kasa realizuje wspomniany cel zawierając z członkami umowy pożyczki, kredytu itp. (art. 23 ust. 1 u. SKOK), a w konsekwencji dostarczając im niezbędnych świadczeń.

Upraszczając nieco można powiedzieć, że wymienione spółdzielnie różnią się od spółdzielni mieszkaniowej jedynie postacią potrzeb, które zaspokajają. Wobec tego ustalenie, czy ich członkowie mają prawo do świadczeń przez nie oferowanych może stanowić istotny argument przy rozstrzygnięciu zagadnienia postawionego na wstępie tego punktu.

Czy członkowie tych typów spółdzielni mają takie uprawnienia skierowane wobec spółdzielni? W przypadku spółdzielni pracy nie ma wątpliwości, że tak jest. Ustawa – Prawo spółdzielcze przewiduje w art. 182 § 2, że „Członek ma prawo do zatrudnienia (...)”. Natomiast § 1 przywołanego artykułu stwierdza m.in., że „Spółdzielnia i członek mają obowiązek pozostawania ze sobą w stosunku pracy.” W ślad za takim kształtem przepisów