

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	1.4. Zasada równości jako granica autonomii spółdzielni	188
2.2.4. Cecha współdziałania spółdzielni mieszkaniowej i członka w dążeniu do osiągnięcia wspólnego celu	159	1.5. Zasada równości jako zasada dyrektywalna	189
2.2.4.1. Cecha współdziałania w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o budowę	159	1.6. Zasadność wyróżnienia prawa członka do równego traktowania w znaczeniu podmiotowym	191
2.2.4.2. Cecha współdziałania w spółdzielczym stosunku lokatorskim wynikającym z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	161	2. Zasada równości w spółdzielczych stosunkach lokatorskich	197
2.2.5. Niemożność wypowiedzenia spółdzielczego stosunku lokatorskiego	162	2.1. Obowiązywanie zasady równości – uzasadnienie	197
2.3. Zależność spółdzielczych stosunków lokatorskich od członkostwa	164	2.2. Zasada równości względnej – dopuszczalne kryteria różnicujące	201
2.3.1. Stanowisko doktryny i judykatury	164	2.2.1. Kryteria różnicujące – uwagi ogólne	201
2.3.2. Rodzaje zależności	167	2.2.2. Kryteria różnicujące – uwagi szczegółowe	204
2.3.3. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę od członkostwa	168	2.3. Podmiotowy zakres obowiązywania zasady równości	208
2.3.4. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od członkostwa	170	3. Skutki naruszenia zasady równości	209
2.3.5. Zagadnienie wpływu zależności spółdzielczego stosunku lokatorskiego od członkostwa na jego naturę prawną	172	3.1. Postacie naruszenia zasady równości	209
2.4. Terminologia i ustawowy sposób regulacji spółdzielczych stosunków lokatorskich	175	3.2. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę walnego zgromadzenia	213
3. Wnioski	176	3.3. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę rady nadzorczej	216
Rozdział IV. Wpływ zasady równości na pozycję prawną członka w spółdzielczych stosunkach lokatorskich	180	3.4. Skutki naruszenia zasady równości przez uchwałę zarządu	217
1. Zasada równości w prawie spółdzielczym	180	3.5. Powstanie roszczenia o zrównanie jako skutek naruszenia zasady równości przez uchwały organów spółdzielni mieszkaniowej	218
1.1. Pojęcie zasad prawa	180	3.5.1. Wprowadzenie	218
1.2. Geneza zasady równości	180	3.5.2. Stanowisko doktryny i judykatury niemieckiej	219
1.3. Treść zasady równości	185	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 uchylenia, 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. Wyłączenie 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	3.5.3. Statut i uchwała jako podstawa prawna opłat	371
2.7.5.3.3. Spłaty przewidziane w przepisach szczególnych	334	3.5.4. Termin wnoszenia opłat i skutki jego naruszenia	372
2.7.6. Umowa przeniesienia własności lokalu jako zdarzenie prawne prowadzące do przekształcenia prawa	337	3.5.5. Niewnoszenie opłat a tzw. repartycja kosztów	374
2.7.7. Umowny i sądowy tryb przeniesienia własności lokalu	340	3.5.6. Zmiana wysokości opłat	376
2.7.8. Skutki ustanowienia odrębnej własności lokalu	343	3.5.6.1. Dopuszczalność i skuteczność zmiany wysokości opłat	376
2.8. Żądanie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	349	3.5.6.2. Obowiązki towarzyszące zmianie wysokości opłat	377
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	3.5.6.3. Kwestionowanie zasadności zmiany wysokości opłat	378
3.1. Uwagi wstępne	353	Rozdział VII. Wygaśnięcie spółdzielczych stosunków lokatorskich	381
3.2. Pojęcie i rodzaje kosztów	354	1. Wygaśnięcie spółdzielczego stosunku lokatorskiego wynikającego z umowy o budowę	381
3.2.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków	354	1.1. Zależność spółdzielczego stosunku lokatorskiego od członkostwa	381
3.2.1.1. Pojęcie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	354	1.2. Przyczyny ustania członkostwa	382
3.2.1.2. Reguła indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych	357	1.2.1. Wprowadzenie	382
3.2.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni	359	1.2.2. Wystąpienie ze spółdzielni	383
3.2.3. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	360	1.2.3. Śmierć członka	386
3.3. Uczestniczenie członków w pokrywaniu kosztów a pożytki i przychody spółdzielni mieszkaniowej z działalności gospodarczej	362	1.2.4. Wykluczenie i wykreślenie członka	387
3.4. Rozłożenie kosztów między członków	366	1.2.4.1. Dopuszczalność wykluczenia i wykreślenia	387
3.5. Wykonanie obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów przez wnoszenie opłat	368	1.2.4.2. Przesłanki wykluczenia	389
3.5.1. Pojęcie opłat	368	1.2.4.3. Przesłanki wykreślenia	396
3.5.2. Osoby odpowiedzialne	370	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	3. Skutki wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	449
2.1.2. Przyczyny ustania członkostwa	412	3.1. Opróżnienie lokalu mieszkalnego	449
2.2. Uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	415	3.2. Roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	454
2.2.1. Uchwała przewidziana w art. 11 ust. 1 ¹ u.s.m.	415	3.2.1. Geneza	454
2.2.1.1. Zależność członkostwa od spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	415	3.2.2. Przesłanki roszczeń	455
2.2.1.2. Przyczyny uzasadniające podjęcie uchwały	417	3.2.2.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	455
2.2.2. Uchwała przewidziana w art. 13 ust. 2 u.s.m.	421	3.2.2.2. Przynależność do kręgu osób bliskich	457
2.2.3. Uchwała przewidziana w art. 14 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 2 u.s.m.	429	3.2.2.3. Wniesienie wkładu mieszkaniowego	459
2.3. Rozwiązanie spółdzielczego stosunku lokatorskiego przez sąd	431	3.2.2.4. Przesłanki negatywne	460
2.4. Zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	432	3.2.3. Dochodzenie roszczeń	461
2.5. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z mocy prawa	434	3.3. Roszczenia uprawnionego o wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu	464
2.5.1. Geneza	434	3.3.1. Przesłanki roszczeń	464
2.5.2. Przesłanki	436	3.3.2. Roszczenie o wypłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego	466
2.5.2.1. Wystąpienie stanu likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego	436	3.3.3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	467
2.5.2.2. Nabycie budynku albo udziału w budynku przez inny niż spółdzielnia mieszkaniowa podmiot	438	3.4. Dziedziczenie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu	470
Rozdział VIII. Skutki wygaśnięcia spółdzielczych stosunków lokatorskich	441	4. Skutki wywołane nabyciem budynku albo udziału w nim w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego przez inny niż spółdzielnia mieszkaniowa podmiot	474
1. Skutki ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	441	4.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w najem	474
1.1. Roszczenia osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej	441	4.2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	477
1.2. Wstąpienie w spółdzielczy stosunek lokatorski wynikający z umowy o budowę	444	4.3. Żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu	480
1.3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu	445	5. Skutki nabycia budynku lub udziału w nim przez spółdzielnię mieszkaniową	482
2. Skutki likwidacji, upadłości, egzekucji spółdzielni mieszkaniowej w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	446	Podsumowanie	486
		Wykaz literatury	503