

Spór o korporacyjną (spółdzielczą), obligacyjną czy mieszaną naturę prawną spółdzielczych stosunków mieszkaniowych w prawie polskim na tle prawa niemieckiego



Piotr Zakrzewski

Doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II, kierownik Katedry Prawa Cywilnego KUL. Redaktor naczelny kwartalnika naukowego „Prawo i Więź”; członek korespondent Towarzystwa Naukowego KUL; członek Komisji Prawniczej Oddziału Lubelskiego Polskiej Akademii Nauk; ekspert Komisji Nadzwyczajnej do spraw rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego Sejmu RP VII Kadencji.

✉ zakrzew@kul.pl

<https://orcid.org/0000-0003-4981-1480>

Dispute over Corporate (Cooperative), Obligatory or Mixed Legal Nature of Cooperative Housing Relations in Polish Law in Comparison to German Law

The article concerns issues of legal nature of legal relation between a housing cooperative and its member resulting from building agreements and agreement of establishing cooperative residents' right to accommodation. They can have prospectively corporative (cooperative), obligational or mixed legal nature. In my opinion, crucial for further considerations in this scope is the distinction included in German writing between freedom of contracting and freedom of establishing associations. Therefore, vital importance has the issue which of the freedoms underlines legal relations between a housing cooperative and its member. The further part of the article includes discussing arguments vital at assessment of the legal nature of discussed legal relations. The article closes with conclusions that the discussed relations are characterized by cooperative character and therefore they are not typical obligational relations.

Słowa kluczowe: spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowa o budowę, umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Key words: housing cooperatives, cooperative residents' right to accommodation, building agreement, agreement of establishing cooperative residents' right to accommodation

<https://doi.org/10.32082/fp.v4i54.213>

1. Wstęp

Spółdzielnia mieszkaniowa realizuje swój cel, którym pozostaje zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin w tak zwany bezpośredni sposób, tj. przez dostarczenie im lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, bądź domów jednorodzinnych, a ściślej mówiąc, przez ustanawianie na rzecz członków wobec tych lokali lub domów jednorodzinnych dwóch rodzajów praw, tj. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności lokalu (art. 1 ust. 1, 2 pkt 1–4

prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 1 u.sm), o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 2 ust. 3, art. 22 u.sm) oraz przeniesienia własności lokalu (art. 12 u.sm).

Pojawia się pytanie, czy stosunki między spółdzielnią a członkiem powstałe wskutek umów, o których mowa w art. 9, 10, 18 u.sm, odznaczają się pewną specyfiką, a jeżeli tak, to z czego ona wynika oraz jakie wywołuje ona konsekwencje. Stosunki służące realizacji celu spółdzielni można określić mianem spółdzielczych stosunków mieszkaniowych. Mogą



Stosunki służące realizacji celu spółdzielni można określić mianem spółdzielczych stosunków mieszkaniowych. Mogą one potencjalnie mieć korporacyjną, obligacyjną lub mieszaną naturę prawną.

u.sm)¹). Z dalszych przepisów wynika, że podstawę prawną, na której opiera się zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, tworzą umowy: o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 2 ust. 3, art. 10, 18 u.sm), o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

one potencjalnie mieć korporacyjną, obligacyjną lub mieszaną naturę prawną. Celem artykułu jest ustalenie natury prawnej tych stosunków. Chodzi w dużej mierze o uchwycenie różnic między wspomnianymi stosunkami cywilnoprawnymi a stosunkiem obligacyjnym (art. 353 k.c.). Spółdzielcze stosunki mieszkaniowe nie są bowiem stosunkami prawnorzeczowymi, które skutkują przeniesieniem prawa (z wyjątkiem stosunków cywilnoprawnych z umów z art. 12 i 22 u.sm).

Poruszana w artykule problematyka natury spółdzielczego stosunku mieszkaniowego nie została w sposób gruntowny zbadana w polskiej nauce i orzecznictwie, w przeciwieństwie do nauki niemieckiej. Wypowiedzi w tym zakresie nie były liczne ani obszerne. Na tle incydentalnych spraw sądowych dostrzeżono jedynie występujący problem, podniesiono pojedyncze argumenty na rzecz przyjętego poglądu oraz w wąskim zakresie wyprowadzono wynikające z niego wnioski. Nie sformułowano natomiast generalnej koncepcji, nie rozbudowano argumentacji, a także nie zastanawiano się nad szerszymi

1 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1442, 1596.

2 Z kolei działalność gospodarza spółdzielni określona w art. 1 ust. 2 pkt 5 i 6 u.sm nie jest już ukierunkowana na bezpośrednie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, ponieważ prawo najmu lub własności jest ustanawiane na rzecz osób, które nie są członkami. Natomiast pośrednio także ta działalność gospodarza spółdzielni służy realizacji celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 u.sm, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale w tym przypadku odbywa się to w sposób pośredni, tj. przychody spółdzielni pochodzące z najmu lub sprzedaży lokali mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (art. 5 ust. 2 u.sm).

konsekwencjami wynikającymi z rozstrzygnięcia sporu. Tymczasem tematyka spółdzielczych stosunków mieszkaniowych bardzo często gości na wokandzie Trybunału Konstytucyjnego³, a także jest przedmiotem prac legislacyjnych⁴. Wydaje się, że bez ustalenia natury spółdzielczych stosunków mieszkaniowych oraz wynikających z niej konsekwencji prawnych nie uda się stworzyć regulacji prawnej odznaczającej się wysokim poziomem merytorycznym, a także sprawnie rozwiązywać problemów prawnych pojawiających się na tle stosowania prawa spółdzielczego.

2. Wolność umów i wolność zakładania zrzeczeń (korporacji) a natura spółdzielczych stosunków mieszkaniowych

Poszukując odpowiedzi na postawione pytanie, należy uczynić pewne ograniczone objętościowo zastrzeżenia wstępne, a mianowicie z całą pewnością poszukiwanie wspomnianej specyfiki stosunków między spółdzielnią a członkiem nie oznacza przekreślenia ich cywilistycznego charakteru, za czym opowiadali się niektórzy przedstawiciele nauki prawa spółdzielczego w latach 70.⁵ Tak samo posługiwanie się pojęciem „korporacyjna koncepcja” nie oznacza zanegowania cywilnoprawnego charakteru spółdzielczych stosunków mieszkaniowych.

W ujęciu nauki niemieckiej prawo prywatne definiowane jest jako takie, które opiera wzajemne stosunki między pojedynczymi osobami na podstawie ich równego traktowania (*Gleichberechtigung*) i samostanowienia (*Selbstbestimmung*). Pojęcia te składają się na prywatną autonomię (*Privatautonomie*)⁶. Ma

ona różne formy zjawiskowe, takie jak: wolność umów, wolność testowania, a także wolność zakładania jednostek organizacyjnych (por. art. 33 k.c.). Ostatnia z nich jest nazywana także wolnością zakładania zrzeczeń (*Vereinigungsfreiheit*)⁷. Słusznie uwypukla się te trzy wolności ze względu na ich różny zakres oraz adresata. O ile wolność umów oznacza swobodę stron do tworzenia (także nieznanych) umów obligacyjnych oraz dowolnego ustalania ich treści w granicach wyznaczonych przez przepisy i zasady słuszności, to wolność zakładania jednostek organizacyjnych umożliwia jedynie zakładanie tych zrzeczeń, które są przewidziane w ustawie, a będąca jej częścią korporacyjna autonomia (*Vereinsautonomie*) jest prawem zrzeczenia do nadania sobie w ramach wolnego samostanowienia swojego własnego wewnętrznego porządku⁸. W piśmiennictwie polskim za prawo prywatne uchodzą te normy prawne, które kształtują stosunki prawne przy uwzględnieniu równorzędności i autonomicznej pozycji podmiotów⁹. Nie zachodzą więc różnice w rozumieniu prawa prywatnego w niemieckiej i polskiej nauce, w szczególności w ślad za pewnymi różnicami terminologicznymi, takimi jak występujące w nauce niemieckiej określenie „pry-

Bürgerlichen Gesetzbuch, Tübingen 2001, s. 9; B. Rüthers, A. Stadler, *Allgemeiner Teil des BGB*, München 2009, s. 1; F.J. Säcker (w:) F.J. Säcker (Hrsg.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 1: *Allgemeiner Teil (§§ 1–240). AGB-Gesetz*, München 1993, s. 4–6.

7 J. Ellenberger (w:) *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2010, s. 76; K. Larenz, *Allgemeine Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts...*, dz. cyt., s. 1, 137; zob. H.P. Mansel (w:) R. Strüner (Hrsg.), *Jauerling. Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I, Rom-II, Rom-III-VO, EG-UntVO/HuntPrpt und EuErbVO. Kommentar*, München 2015, s. 9.

8 J. Ellenberger (w:) *Palandt...*, dz. cyt., s. 30; K. Larenz, *Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts...*, dz. cyt., s. 137.

9 Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 2; M. Safjan, *Prawo prywatne, a prawo publiczne* (w:) Z. Radwański (red.), *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, Warszawa 2007, s. 37–40; zob. także S. Grzybowski, *Prawo cywilne i jego systematyka* (w:) S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław 1985, s. 18; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 12.

3 Zob. niedawny Wyrok TK z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, „Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – A” 2015, nr 2, poz. 11.

4 Zob. m.in. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz.U. 2017, poz. 1596.

5 Zob. B. Slotwiński, *Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego*, Warszawa 1973, s. 22, 26–28, 87–88. Zob. także przeciwnie stanowisko S. Grzybowskiego, *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976, s. 34 i n.

6 K. Larenz, *Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts*, München 1989, s. 1. Zob. także R. Bork, *Allgemeine Teil des*

watna autonomia⁹, nie idą odmienności merytoryczne. W rodzimej nauce wiele uwagi poświęca się jednak tylko dwóm pierwszym wymienionym wyżej wolnościom, a ostatnią z nich często utożsamia się z zasadą wolności umów¹⁰.

Jeżeli owe wolności odniesiemy do stosunków cywilnoprawnych między spółdzielnią a członkiem, których źródłem są umowy z art. 9–10, 18 u.sm, to pojawia się sygnalizowane wyżej pytanie, z którą z nich mamy do czynienia. Innymi słowy, pojawia się pytanie, czy umowy te są umowami zobowiązującymi, które powstają przez zgodne oświadczenie woli dwóch

dzielnią a członkiem stoi korporacyjna autonomia (nazywana także statutową autonomią *Satzungsautonomie*), czy wolność umów, determinuje odmienną naturę tych stosunków. Spółdzielnia ma przy tym wybór, którą z wolności się posłuży. W efekcie tej wolności wyboru podstawy prawnej stosunku prawnego między spółdzielnią a członkiem może on mieć naturę korporacyjną (tzw. spółkową¹³), obligacyjną lub mieszaną¹⁴.

Jeżeli podstawą prawną świadczeń spółdzielni i członka jest statut, który określa nie tylko zdarzenia, z których wystąpieniem powstaje i ustaje ten

Przyjmuje się, że to, czy u podstawy stosunku prawnego między spółdzielnią a członkiem stoi korporacyjna autonomia (nazywana także statutową autonomią *Satzungsautonomie*), czy wolność umów, determinuje odmienną naturę tych stosunków.

stosunek, z których jedna zobowiązuje się do świadczenia, a druga zobowiązanie to przyjmuje (zob. art. 353 k.c.), czy też umowy te wprawdzie kreują stosunek cywilnoprawny, ale jego treść jest w części wyznaczana (jednostronnie) przez spółdzielnię w sposób wiążący dla członka w granicach określonych m.in. przez ustawy i dobre obyczaje (art. 42 § 1, 3 pr.spółdz¹¹).

3. Natura prawna stosunku służącego realizacji celu spółdzielni w prawie niemieckim

W piśmiennictwie niemieckim¹² przyjmuje się, że to, czy u podstawy stosunku prawnego między spół-

stosunek, ale także jego treść, to mamy do czynienia ze stosunkiem korporacyjnym, choćby nawet jego treść była zbieżna z umową sprzedaży czy dostawy. Nie jest on kwalifikowany jako stosunek sprzedaży czy dostawy z Kodeksu cywilnego. Nie stosuje się wobec niego kodeksowych przepisów o sprzedaży czy dostawie¹⁵. Obrót między spółdzielnią a członkiem, np. mający postać dostarczanych członkom do używania mieszkań, następuje jedynie na podstawie regulacji statutowej i opartych na niej uchwałach.

mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich, Warszawa 2010, s. 82 i n.

10 Poglądu takiego broni w uwzględnieniem niemieckiej literatury M. Tarska, *Zakres swobody umów w spółkach handlowych*, Warszawa 2012, s. 91 i n., 170 i n.

11 Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560, 1596.

12 Poglądy doktryny niemieckiej referowałem także w innej publikacji: P. Zakrzewski, *Status prawny członka spółdzielni*

13 Nie należy jednak pojęcia „spółkowa” utożsamiać z prawem spółek handlowych, ponieważ termin „spółka” występuje w nauce niemieckiej w szerokim znaczeniu, które obejmuje obok spółek handlowych także spółdzielnię.

14 V. Beuthien, *Genossenschaftsrecht mit Umwandlungsrecht und Kartellrecht sowie Statut der Europäischen Genossenschaft*, München 2004, s. 259; U. Hannig (w:) H.J. Schaffland i in., *Genossenschaftsgesetz. Kommentar*, Berlin 2005, s. 81.

15 V. Beuthien (w:) *Palandt...*, dz. cyt., s. 259–260.

Nie ma przeszkód, aby obrót między członkiem a spółdzielnią dokonywał się w ramach odrębnego od członkostwa (wolność korporacyjna) stosunku zobowiązaniowego, którego podstawą stanowi umowa obligacyjna, np. najem¹⁶. Jej podstawą jest wolność umów, a zastosowanie znajdują przepisy niemieckiego Kodeksu cywilnego dotyczące zawartej obligacyjnej umowy nazwanej. Regulacje wewnętrzne spółdzielni, takie jak statut i uchwały organów spółdzielni odnoszące się do świadczeń dla członka (i odwrotnie – członka wobec spółdzielni), jeżeli są, to nie mają żadnego wpływu na treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, a ich znaczenie jest jedynie wewnętrzne. Członek jest nimi związany w ramach stosunku członkostwa, ale są one obojętne dla jego praw i obowiązków wynikających z umowy obligacyjnej. Jedynie zarząd spółdzielni może być związany tymi wewnętrznymi regulacjami i dążyć do ukształtowania umowy z członkiem zgodnie z nimi, ale w razie sprzeczności między prawem wewnętrznym a umową, to pierwsze nie ma znaczenia dla członka jako drugiej strony tej umowy.

Stosunek prawny służący realizacji celu spółdzielni może przyjąć także tzw. formę mieszaną dwóch poprzednich – korporacyjno-obligacyjną¹⁷. Mamy z nią do czynienia, jeżeli statut i oparte na nim uchwały wyznaczają zasady, na których oparta ma być treść indywidualnej umowy między spółdzielnią a członkiem¹⁸. Według tej koncepcji stosunek prawny jest nierozzerwalnie związany ze stosunkiem członkostwa i posiada jego istotne cechy, od których nie może się uwolnić. Stosowanie do niego przepisów niemieckiego Kodeksu cywilnego jest dopuszczalne jedynie w drodze analogii. Z uwagi na przedstawiony

związek między treścią statutu i opartych na nim uchwał organów spółdzielni a umową ta ostatnia jest określana mianem umowy wykonawczej (*Ausführungsvertrag*)¹⁹.

W piśmiennictwie niemieckim słusznie zaznacza się, że pomimo tego, iż możliwa jest różna natura stosunków prawnych między spółdzielnią a członkiem, tj. korporacyjna, obligacyjna i mieszaną, oraz związanych z tym różnic teoretycznych i praktycznych, np. jeżeli chodzi o zakres przepisów, które mogą wobec nich znaleźć zastosowanie, doniosłości tego podziału nie należy przeceniać. Niezależnie od natury stosunku prawnego między spółdzielnią a członkiem z jednej strony zastosowanie wobec niego znajdują przepisy dotyczące niewykonania i nienależytego powstałego stosunku prawnego z niemieckiego Kodeksu cywilnego (w szczególności przepisów o rękojmi i gwarancji), a z drugiej strony obligacyjny stosunek prawny między spółdzielnią a członkiem nie może się uwolnić od spółdzielczej zasady równego traktowania członków²⁰.

Wspomniane koncepcje nie zapobiegają jednak sporom co do kwalifikacji konkretnego stosunku prawnego między członkiem a spółdzielnią mieszkaniową. Dotyczy to zwłaszcza stosunku prawnego z umowy nienazwanej, nazywanej najmem spółdzielczym (*Genossenmiete*) lub umową użytkowania (*Nutzungsvertrag*), według której spółdzielnia oddaje członkowi odpłatnie lokal do używania. Zgodnie z pierwszą koncepcją jest to stosunek obligacyjny, którego podstawą jest cywilnoprawna umowa najmu. Przeciwnie głosi, że ma on korporacyjną naturę i jest w pierwszej kolejności regulowany przez statut spółdzielni. Według trzeciej umowa kreuje stosunek szczególnego rodzaju (*Nutzungsverhältnis eigener Art*)²¹. W pierwszym przypadku podstawę stosunku

16 Zob. V. Beuthien, *Genossenschaftsgesetz...*, s. 260 i n.; U. Han-nig (w:) H.J. Schaffland i in., *Genossenschaftsgesetz...*, dz. cyt., s. 82.

17 V. Beuthien, *Genossenschaftsgesetz...*, dz. cyt., s. 261.

18 Tamże; K. Müller, *Kommentar zum Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Erster Band (§§ 1–33)*, Bielefeld 1991, s. 619; P. Pöhlmann (w:) E. Het-trich i in., *Genossenschaftsgesetz. Kommentar zu dem Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und zu umwandlungsrechtlichen Vorschriften für Genossen-schaften*, München 2001, s. 100; R. Reinhardt, D. Schultz, *Gesellschaftsrecht. Ein Lehrbuch*, Tübingen 1981, s. 372.

19 H. Siegel, *Fragen aus dem Recht der Wohnungsbaugenossen-schaften*, [b.m.] 1960, s. 15; por. V. Beuthien, *Genossenschafts-gesetz...*, dz. cyt., s. 261.

20 V. Beuthien, *Genossenschaftsgesetz...*, dz. cyt., s. 261.

21 Zob. E.H. Meyer, G. Meulenbergh, V. Beuthien, *Genossen-schaftsgesetz mit Umwandlungsrecht*, München 2000, s. 38–39; P. Pöhlmann (w:) E. Hettrich i in., *Genossenschaftsgesetz...*, dz. cyt., s. 11–12; E. Metz (w:) J. Lang i in., *Genossenschafts-gesetz. (Gesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsge-nossenschaften). Kommentar; Mit Anmerkungen über Woh-*

prawnego między spółdzielnią a członkiem stanowi wolność zrzeszania się (*Vereinigungsfreiheit*), a w drugim swoboda umów (*Vertragsfreiheit*)²². W pewnym stopniu kompromisowa opinia zakłada, że spółdzielni przysługuje swoboda wyboru, czy stosunek najmu spółdzielczego ukształtować jako korporacyjny, czy obligacyjny.

4. Natura prawna spółdzielczego stosunku lokatorskiego w polskim piśmiennictwie i orzecznictwie

Problematyka natury prawnej stosunku prawnego między spółdzielnią a członkiem pojawiła się w polskim piśmiennictwie stosunkowo wcześniej za sprawą orzeczenia Sądu Wojewódzkiego z 13 maja 1965 r., które dotyczyło spółdzielczego stosunku lokatorskiego, choć było ono już sygnalizowane w piśmiennictwie przedwojennym²³. Doczekało się ono dwóch zachowujących aktualność glos: Jerzego Ignatowicza i Zbigniewa Radwańskiego²⁴. Pierwszy z nich był zdania, że wspomniany stosunek jest szczególnym (swoistym) stosunkiem prawnym unormowanym przez przepisy prawa spółdzielczego, który różni się od typowego stosunku obligacyjnego i nie może być z nimi utożsamiany. Źródeł wspomnianej odmienności tego stosunku cywilnoprawnego Ignatowicz upatrywał – odmiennie niż jest to przeważnie w piśmiennictwie niemieckim – w nietypowej dla zobowiązania tożsamości interesów członka i spółdzielni. Spółdzielnia ma działać wyłącznie w interesie swoich członków, a zatem (z gospodarczego punktu widzenia) działalność spółdzielni jest działalnością samych członków. W tym znaczeniu to nie spółdzielnia buduje odpłatnie

członkom mieszkania, ale członkowie sami sobie, choć za pośrednictwem spółdzielni budują domy, dokonują remontów i ogrzewają je²⁵. Do stanowiska tego nawiązywało powszechnie orzecznictwo²⁶. Konsekwencją takiej kwalifikacji stosunku między spółdzielnią a członkiem było m.in. przesądzenie, że członek ponosi wszystkie koszty budowy lokalu, choćby były one wynikiem nieprawidłowej gospodarki spółdzielni, wszak to członkowie (za pośrednictwem spółdzielni) budują swoje lokale, dlatego obciążają ich wszystkie koszty. Działalność spółdzielni jest więc działalnością członków, której skutki oni ponoszą²⁷.

Zdaniem Radwańskiego, który sformułował pogląd przeciwny, mamy tu do czynienia ze stosunkiem zobowiązaniowym, do którego znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań w ogólności, ale nie jest to nazwany stosunek umowny. Nie mamy tu bowiem do czynienia z najmem, a działalność spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb członków (np. zapewnienie ogrzewania mieszkań) nie dokonuje się na podstawie zlecenia lub innego rodzaju umów o świadczenie usług, lecz na wspólny koszt i w interesie wszystkich członków spółdzielni²⁸.

nungsbaugenossenschaften, Berlin–New York 1988, s. 80–81; K. Müller, *Kommentar...*, dz. cyt., s. 156–157; S.K. Rippert, *Die Rechtsstellung des Mitgliedes in der Wohnungsbaugenossenschaft*, Mainz 1993, s. 7–9.

22 E.H. Meyer, G. Meulenbergh, V. Beuthien, *Genossenschaftsgesetz...*, dz. cyt., s. 38–39.

23 Szerzej referuję te poglądy: P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 119.

24 J. Ignatowicz, *Glosa do orzeczenia S. Woj. dla M. St. Warszawy z 13.05. 1965, II CR 82/65, „Państwo i Prawo” 1966, z. 7–8, s. 189–191; Z. Radwański, Glosa do orzeczenia S. Woj. dla M. St. Warszawy z 13.05. 1965, II CR 82/65, „Państwo i Prawo” 1966, z. 7–8, s. 185–188.*

25 J. Ignatowicz, *Glosa...*, dz. cyt., s. 189; tenże (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966, s. 338; tenże (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 379; J. Majorowicz, *Komentarz do U. SN z 13 marca 1975 r. III CZP 2/75* (w:) M. Gersdorf (red.), *Przegląd Spółdzielczego Instytutu Badawczego za rok 1976*, Warszawa 1978, poz. 31; F. Wesely, *Komentarz do U. SN z 22 października 1975 r., III CZP 70/75* (w:) M. Gersdorf (red.), *Przegląd Spółdzielczego Instytutu Badawczego za rok 1976*, Warszawa 1978, poz. 30; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Komentarz, orzecznictwo, skorowidz*, Warszawa 1999, s. 184.

26 Uchwała SN z 23 grudnia 1987 r. III CZP, 78/87, OSNCP, 1989, z. 5, poz. 74; Uchwała SN z 3 listopada 1989 r. III CZP, 88/89, OSNCP, 1990, z. 7–8, poz. 99; Uchwała SN z 15 maja 1992 r. III CZP, 44/92, OSNCP, 1992, z. 11, poz. 198.

27 Wyrok z 23 lutego 2001 r., II KKN, 400/00, Lex nr 52632; Uzasadnienia wyroku SN z 27 maja 1985 r. I CR, 150/85, OSNCP, 1986, z. 6, poz. 100, s. 55; Uchwały SN z 27 kwietnia 1994 r., III CZP, 55/94, OSP, 1994, z. 11, poz. 208; Wyrok SN z 20 stycznia 2000 r. I KKN, 358/98, Lex nr 50865.

28 Uchwała SN z 4 stycznia 1964 r., III CO, 69/63, OSNCP, 1964, z. 11, poz. 219.

Piśmiennictwo i orzecznictwo polskie sprzed wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. było znacznie bardziej rozbudowane, co przejawiało się m.in. w sformułowaniu koncepcji pośredniej między dwiema powyższymi²⁹.

Po wejściu w życie Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych regulacja spółdzielczych stosunków mieszkaniowych uległa istotnej zmianie, ponieważ po raz pierwszy pojawiły się umowy stanowiące ich źródło (art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1, art. 18 ust. 1 u.sm). Mimo tego problematyka natury takich stosunków pozostała aktualna, o czym świadczą rozbieżne oceny w piśmiennictwie. W pewnym uproszczeniu stosunkowo liczne, choć związane wypowiedzi współczesnej doktryny można podzielić na dwie grupy. Według pierwszego stanowiska umowy z art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1, art. 18 ust. 1 u.sm, z których wynikają te stosunki, są pozakodeksowe, nazwane umowami zobowiązującymi³⁰. Przeważnie uważa się, że są to umowy dwustronnie zobowiązujące, konsensualne i przyczynowe, ale nie są to umowy wzajemne³¹.

29 Omawiałem te poglądy szerzej – zob. P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 131 i n.

30 Zob. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, art. 9, nb. 1; A. Jedliński, *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 126; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, art. 9, Nb. 6, art. 10, Nb. 3; K. Królikowska, *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009, s. 88–89; M. Wrzolek-Romanczuk, *Glosa do W. SN z 24 marca 2004 r., I CKN, 505/03*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2005, z. 3, poz. 39, s. 163, 164. Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2004, s. 137–138; też, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 348; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 388. Inni autorzy nie odnoszą się do tych kwestii: zob. m.in. M. Bednarek, *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007, s. 369; R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2009, s. 186 (Autor stwierdza jedynie, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest prawem obligacyjnym).

31 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie...*, dz. cyt., s. 153; A. Jedliński, *Prawo...*, dz. cyt., s. 126; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, dz. cyt., art. 9, Nb. 6, art. 10, Nb. 3.

Jedynie odosobnione poglądy traktują umowę z art. 9 ust. 1 u.sm³² lub z art. 10 ust. 1 u.sm³³ jako wzajemną. Dopuszcza się także stosowanie wobec tego stosunku przepisów o najmie jako bardziej dokładnych, rozbudowanych i szczegółowych³⁴. Przeciwnostawne stanowisko nawiązuje do przedstawionego poglądu Ignatowicza, mianowicie – stosunki te różnią się od typowego stosunku zobowiązaniowego, który jest oparty na przeciwstawieństwie interesów stron, ponieważ cechują się one (przynajmniej w założeniu) wspólnotą interesów spółdzielni i członka. Spółdzielnia stanowi bowiem wspólnotę działającą w interesie swoich udziałowców – członków³⁵. Według kolejnego poglądu mieszczącego się w ramach drugiego stanowiska członkowi jako beneficjentowi tego prawa przysługują uprawnienia organizacyjne z tytułu przynależenia do spółdzielni, takie jak prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i prawo głosu, za pomocą których może realnie oddziaływać na swój status mieszkańca w spółdzielczym stosunku mieszkaniowym. Pokrywa on znaczną część kosztów budowy lokalu, co pozwala z ekonomicznego punktu widzenia patrzeć na niego jak na właściciela lokalu. Ustawodawca traktuje niekiedy członka jak właściciela i nakazuje mu zwracać wartość rynkową odrębnej własności lokalu (art. 11 ust. 2² u.sm). Wreszcie, choć stosunek prawny, z którego wynika spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego, jest stosunkiem o charakterze ciągłym, to jednak nie ustaje przez wypowiedzenie³⁶.

32 A. Jedliński, *Prawo...*, dz. cyt., s. 126.

33 A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa...*, dz. cyt., s. 388.

34 Por. A. Mączyński (w:) A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem – ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – ustawa – Prawo spółdzielcze – ustawa o własności lokali*, Kraków 1995, s. 101. (Autor opowiedział się za stosowaniem w drodze analogii art. 690 k.c.).

35 F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 16, 124–125.

36 M. Bednarek, *Ustawowy model spółdzielczości mieszkaniowej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” z. 4, s. 954–955.

5. Argumenty przemawiające na rzecz korporacyjnej (spółdzielczej) specyfiki spółdzielczych stosunków mieszkaniowych

W nauce niemieckiej, a w pewnym stopniu także w polskiej wypracowano kryteria, które bierze się pod uwagę przy roztrząsaniu postawionego w artykule problemu. Pomimo różnic między prawem polskim i niemieckim – w szczególności: to pierwsze ma precyzyjne ramy normatywne wynikające z Ustawy o spół-

mieszkaniowego o innych celach. Ten konflikt interesów rozpatrywany z perspektywy gospodarczej osłabia, a nawet wyklucza przeciwstawne interesy członka i spółdzielni uczestniczących w spółdzielczym stosunku mieszkaniowym, co przekłada się na jego naturę prawną³⁸.

Kluczowe założenie o cywilnoprawnym charakterze spółdzielczych stosunków mieszkaniowych oznacza występowanie tam prywatnej autonomii stron, tj.

Źródeł specyfiki spółdzielczych stosunków mieszkaniowych upatrywano w polskim i niemieckim piśmiennictwie w podwójnej pozycji, w której znajduje się członek, mianowicie jest on udziałowcem korporacji (spółdzielni), która ma własne cele gospodarcze, a jednocześnie drugą stroną spółdzielczego stosunku mieszkaniowego o innych celach.

dzielnich mieszkaniowych, a to drugie opiera się na zasadach wolności umów lub korporacyjnej autonomii – warto sięgnąć do dorobku nauki niemieckiej. Do wspomnianych kryteriów należą: podwójna pozycja członka jako udziałowca spółdzielni mieszkaniowej i strony spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, źródło treści tych stosunków, zależność organizacyjna członka w ich ramach, niemożność ich wypowiedzenia oraz zależności członkostwa od tych stosunków i odwrotnie³⁷.

Źródeł specyfiki spółdzielczych stosunków mieszkaniowych upatrywano w polskim i niemieckim piśmiennictwie w podwójnej pozycji, w której znajduje się członek, mianowicie jest on udziałowcem korporacji (spółdzielni), która ma własne cele gospodarcze, a jednocześnie drugą stroną spółdzielczego stosunku

członka i spółdzielni. Jednak formy zjawiskowe tej autonomii są różne, mianowicie swoboda umów oraz będąca jej odnogą korporacyjna autonomia (*Verein-sautonomie*). Umożliwia ona w ramach wolnego samo-

38 Zob. H. Siegel, *Fragen...*, dz. cyt., s. 14; S.K. Rippert, *Die Rechtsstellung...*, dz. cyt., s. 31–32; A. Rieband-Korfmacher, *Gedanken zum genossenschaftlichen Eigentumsbegriff*, „*Gemainnütziges Wohnungswesen*” 1952, s. 73 – cyt. za S.K. Rippert, *Die Rechtsstellung...*, dz. cyt., s. 31–32. Por. także H. Siegel, *Baugenossenschaften und genossenschaftlicher Gleichbehandlungsgrundsatz*, „*Zeitschrift für das Gesamte Genossenschaftswesen*” 1969, z. 2, s. 130; J. Dzierżanowski, *Ustawa o spółdzielniach. Tekst – Orzecznictwo S.N. – Objasnienia z uwzględnieniem spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. Rozporządzenie o własności lokali. Tekst – objaśnienia – wskazówki praktyczne*, Warszawa 1938, s. 24–25; J. Ignatowicz, *Glosa...*, dz. cyt., s. 189–191; M. Bednarek, *Ustawowy...*, dz. cyt., s. 954–955.

37 Zob. P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 137 i n.

stanowienia ułożenie swojego własnego porządku wewnętrznego³⁹. Następuje to (pomijając przyjęcie statutu na etapie założycielskim spółdzielni, które dokonuje się jednomyślnie, art. 6 § 1 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm) w drodze (jednostronnych) uchwał walnego zgromadzenia (art. 42 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm). Pojawia się wobec powyższego pytanie, czy źródłem, z którego wynika treść spółdzielczych

uchwały z 15 maja 1992 r.⁴¹ SN wyraził pogląd, że statutowa regulacja przekłada się na specyfikę spółdzielczych stosunków mieszkaniowych. Zauważył, że: „spółdzielcze stosunki lokatorskie w ogóle cechują się pewną swoistością. Przejawia się ona przede wszystkim w sposobie kształtowania treści praw i obowiązków członków. Kształtowanie to z reguły należy do materii statutowych (...)”.



Prostą konsekwencją dostrzeżenia w spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych korporacyjnej autonomii, a więc swobody spółdzielni ułożenia tych stosunków w oparciu o uchwały walnego zgromadzenia, jest obowiązek członka, czyli jednej strony umowy, do podporządkowania się im (art. 42 § 1 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm).

stosunków mieszkaniowych, jest wolność umów, czy autonomia spółdzielni. Na gruncie art. 9–10, 18 u.sm odpowiedź na tak postawione pytanie nie należy do prostych. Wydaje się jednak, że właściwe są obie z nich, ze znaczącą przewagą tej drugiej. Zgodne kształtowanie przez strony treści umowy o budowę i o ustanowienie dotyczy jedynie jej przedmiotu, tj. lokalu mieszkalnego, ale w pozostałym zakresie o treści stosunku, np. wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, rozstrzyga tzw. uchwała normatywna walnego zgromadzenia mająca oparcie w korporacyjnej autonomii spółdzielni. Następnie jej treść jest uszczegóławiana w konkretnej umowie o budowę lub ustanowienie zawieranej z członkiem (np. art. 9 ust. 1, art. 4 ust. 1, 6² u.sm). Członek może tak ustaloną treść tej części umowy jedynie zaakceptować lub nie, ale nie może jej negocjować ze spółdzielnią⁴⁰. W uzasadnieniu do

Prostą konsekwencją dostrzeżenia w spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych korporacyjnej autonomii, a więc swobody spółdzielni ułożenia tych stosunków w oparciu o uchwały walnego zgromadzenia, jest obowiązek członka, czyli jednej strony umowy, do podporządkowania się im (art. 42 § 1 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm). Pojawia się więc w tych stosunkach cecha, którą można określić mianem „zależności organizacyjnej”. Skoro więc członek ma obowiązek podporządkowania się uchwałąm spółdzielni rozstrzygającym o wielu sprawach w ramach spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, takich jak np. wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, o opłatach, regulaminie porządku domowego, rozliczeniu z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu itd. (art. 8 u.sm), to nie występuje w tych stosunkach równorzędność

39 J. Ellenberger (w): *Palandt...*, dz. cyt., s. 30.

40 Zob. P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 148 i n.

41 III CZP 44/92, OSNC, 1992, z. 11, poz. 198; por. Uzasadnienie uchwały SN z 16 września 1993 r., III CZP 128/93, Lex nr 9102; Wyrok SN z 24 marca 2004 r., I CK, 505/03, Monitor Spółdzielczy, 2004, nr 6, poz. 45.

stron w klasycznym tego słowa znaczeniu. Jest to więc kolejny argument na rzecz specyfiki spółdzielczych stosunków mieszkaniowych.

Z celu spółdzielni mieszkaniowej wyprowadza się wniosek o tym, że spółdzielcze stosunki mieszkaniowe, zwłaszcza ten wynikający z umowy o ustanowienie (art. 9 ust. 1 u.sm), nie tylko są stosunkami o charakterze trwałym ze względu na świadczenia okresowe i ciągle w nich występujące, ale nie podlegają

nie spółdzielczego stosunku mieszkaniowego zależy od istnienia członkostwa. Zależność funkcjonalna wyraża się w ten sposób, że albo spółdzielczy stosunek mieszkaniowych powstaje w wyniku wykonania uprawnień lub wskutek obowiązku ze stosunku członkostwa, albo niewykonanie obowiązków ze stosunku, np. członkostwa, jest traktowane jak niewykonanie obowiązków ze spółdzielczego stosunku mieszkaniowego i podlega sankcji⁴³.



Spółdzielczy stosunek mieszkaniowy wynikający z umowy o ustanowienie z art. 9 u.sm i członkostwo powstają jednocześnie, a zatem zachodzi między nimi zależność genetyczna.

wypowiedzeniu jak zwykle zobowiązania, ponieważ byłoby to nie do pogodzenia ze wspomnianym celem⁴². Obecnie jednoznacznie wyraża to art. 11 ust. 8 u.o.p.l. oraz art. 11 ust. 1 u.sm).

Dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, choć jest celem spółdzielni, nie dokonuje się w ramach członkostwa, ale w odrębnych od niego spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych, których podstawą są umowy z art. 9–10, 18 u.sm. Ceną za tę odrębność jest jednak wzajemne powiązanie między tymi stosunkami. Te zależności zwykle się dzielić na: zależność genetyczną, warunkową i funkcjonalną. Pierwsza z nich zakłada jednocześnie powstanie spółdzielczego stosunku mieszkaniowego i członkostwa. Druga ma dwie postacie, mianowicie istnienie członkostwa jest zależne od istnienia spółdzielczego stosunku mieszkaniowego lub odwrotnie, tj. istnienie

Pojawia się pytanie, jak te powiązania przedstawiają się obecnie i czy mają wpływ na naturę spółdzielczych stosunków mieszkaniowych. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁴⁴ ustanowiła zależność warunkową w tej postaci, że członkostwo jest zależne od spółdzielczego stosunku mieszkaniowego. Pomiedzy spółdzielczym stosunkiem mieszkaniowym, którego źródłem jest umowa o budowę, a członkostwem występuje zależność genetyczna (art. 3 ust. 1 pkt 3, ust. 3² pkt 1 u.sm.). Ze zmodyfikowaną postacią zależności funkcjonalnej polegającej na tym, że ze spółdzielczego stosunku mieszkaniowego wynika prawo (tu pod warunkiem prawnym) nabycia członkostwa

43 Zob. na temat postaci zależności: S.B. Moser, *Wohnbaugenossenschaften*, Zürich 1978, s. 65; P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 167–169; tenże, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2018, z. 1, s. 167.

44 Dz.U. 2017, poz. 1596. Zob. na temat zmian szerzej K. Pietrzykowski, *Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (w:) P. Zakrzewski, D. Bierecki (red.) Prawo prywatne w służbie społeczeństwu. Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego*, Sopot 2019, s. 271.

42 H. Siegel, *Fragen...*, dz. cyt., s. 18; por. W. Chrzanowski, *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (Studium prawno-społeczne)*, Warszawa 1981, s. 34; A. Mączyński, *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, „Rejent” 1994, nr 3, s. 60 (niemożność utraty prawa spółdzielczego do przejaw zasady związania).

mamy do czynienia na tle art. 15 ust. 2, 3, 5 u.s.m. Ustanie spółdzielczego stosunku mieszkaniowego wynikającego z umowy o budowę (art. 10, 18 u.s.m) powoduje ustanie członkostwa, a zatem między tymi stosunkami występuje jedna z opisanych wyżej postaci zależności warunkowej (art. 3 ust. 6 pkt 5 u.s.m).

Spółdzielczy stosunek mieszkaniowy wynikający z umowy o ustanowienie z art. 9 u.s.m i członkostwo powstają jednocześnie, a zatem zachodzi między nimi zależność genetyczna (art. 3 ust. 1 pkt 1, ust. 3² pkt 1, art. 16 ust. 2 u.s.m). Z kolei nabywca odrębnej własności lokalu ma roszczenie o przyjęcie do spółdzielni, a więc występuje tu postać zależności funkcjonalnej (art. 3 ust. 3¹ u.s.m). Natomiast ustanie członkostwa spowodowane śmiercią wygasza także stosunek mieszkaniowy (art. 11 ust. 1 u.s.m), ale i odwrotnie, tj. w razie wygaśnięcia stosunku mieszkaniowego ustaje członkostwo (art. 3 ust. 6 pkt 1 u.s.m). Przepisy brzmią więc sprzeczne, mianowicie z art. 3 ust. 6 pkt 1 u.s.m wynika, że członkostwo ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, a z art. 11 ust. 1 u.s.m coś przeciwnego – iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasza z chwilą ustania członkostwa⁴⁵.

6. Stanowisko własne – korporacyjno-obligacyjna natura spółdzielczych stosunków lokatorskich

Formułując własne stanowisko dotyczące natury spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, trzeba zauważyć, że ustawodawca przysługujące członkom prawa do lokalu w spółdzielni nazwał spółdzielczymi. Pomijam tu prawo odrębnej własności lokalu, które spółdzielnie mogły ustanawiać na rzecz członków dopiero po wejściu w życie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca świadomie więc odrzucił posłużenie się „zwykłymi” prawami cywilnymi, czy to obligacyjnymi, jak najem, czy rzeczowymi, jak użytkowanie. Postępował tak konsekwentnie, począwszy od Ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdziel-

niach (dalej u.s.)⁴⁶, według której statut spółdzielni miał m.in. regulować prawa członków do mieszkań (art. 6 ust. 2 u.s.). W Ustawie z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (dalej u.s.z.)⁴⁷ posłużył się nazwą spółdzielczego prawa do lokalu (art. 144, 147 u.s.z.). W kolejnej Ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze wyróżnił dwa spółdzielcze prawa do lokalu – lokatorskie i własnościowe (art. 213 § 2 pr.spółdz). Tak też postąpił w obowiązującej Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w której występuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 9 n. u.s.m), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17¹ u.s.m) oraz prawo odrębnej własności lokalu (art. 18 n. u.s.m). Z wyjątkiem ostatniej ustawy podstawą prawną spółdzielczych stosunków mieszkaniowych między spółdzielnią a członkiem były statut i oparte na nim uchwały. Można więc zasadnie uznać, że były to stosunki o charakterze korporacyjnym, a używając rodzimej terminologii, należałoby je nazwać w ślad za ustawą – z pełnym przekonaniem – spółdzielczymi.

Dlaczego ustawodawca zdecydował się posłużyć w regulacjach prawnych szczególnymi typami praw, jakimi są z pewnością spółdzielcze prawa do lokali, pozostaje sprawą otwartą. Z pewnością zaważyło na tym wiele przyczyn, zwłaszcza jednak dostrzegany już pod rządem Ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach specyficzny sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków przez spółdzielnie, tj. założenie, że „członek przez spółdzielnię buduje dla siebie, a nie dla innych”⁴⁸. Inaczej niż w przypadku najmu kształtowały się także prawa i obowiązki członka, który zamierzał zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w spółdzielni za pomocą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co także skłaniać mogło do szczególnej regulacji uwzględniającej spółdzielczą specyfikę. Członek bowiem w świetle każdej z przywołanych wyżej ustaw współfinansował budowę lokalu, wnosząc do spółdzielni wkład mieszkalny. Jednocześnie zyskiwał szerszy niż w przypadku najmu zakres uprawnień, tj. uprawnienie do przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu (mieszkalnego) w silniejsze

45 Zdaniem interesującej propozycji wykładni K. Pietrzykowskiego (*Nowa...*, dz. cyt., s. 271) art. 11 ust. 1 u.s.m utracił moc mimo braku formalnego uchybienia ze względu na regułę *lex posteriori derogat legi priori*.

46 Dz.U. nr 111, poz. 733 zm.

47 Dz.U. nr 12, poz. 61 z późn. zm.

48 J. Dzierżanowski, *Ustawa...*, dz. cyt., s. 24.

prawo: własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.

Trzeba jednak zauważyć, że odmienna niż w przypadku najmu treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie przesądzała o posłużeniu się nowym typem prawa spółdzielczego. Odmiennie ustawodawca postąpił w kolejnym przypadku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokatorów przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Sięgnął on po klasyczne umowy obligacyjne, pomimo że zadecydował o nałożeniu na najemcę obowiązku pokrywania części kosztów budowy lokalu mieszkalnego budowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Obok umowy najmu strony zawierają zblizoną do pożyczki tzw. umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez najemcę (art. 29a u.f.p.b.m.⁴⁹). Wydaje się, że obie te umowy tworzą tzw. zespół (kompleks) umów złączonych wspólnym celem, którym jest oddanie lokatorowi lokalu do używania, którego budowę on współfinansuje (art. 65 k.c.). Niewątpliwie występują między nimi związki, w szczególności nieskuteczność umowy w sprawie partycypacji wyklucza zawarcie umowy najmu z najemcą. Nie uzyskuje on jednak uprawnienia do przekształcenia najmu w prawo odrębnej własności lokalu (art. 15e ust. 2, art. 33e u.f.p.b.m.), jak jest to w przypadku praw spółdzielczych.

Kolejnym powodem, który przesądził o nadaniu przez ustawodawcę stosunkom cywilnoprawnym spółdzielczej natury, był, jak sądzę, cel spółdzielni, tj. dostarczenie przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkań członkom, a najbardziej naturalne było przyjęcie rozwiązania, że podstawą prawną owego dostarczenia był statut i oparte na nim uchwały.

Zasadniczym uprawnieniem członka związanego ze spółdzielnią umową o ustanowienie z art. 9 ust. 1 u.sm jest używanie lokalu mieszkalnego (pomijam tu uprawnienie do przekształcenia prawa – art. 12 u.sm), podobnie jak jest to w przypadku najmu (art. 659 k.c.). Ustawodawca, określając treść tego uprawnienia, nie odesłał jednak do regulacji o najmie, ale ustanowił oddzielną ustawową regulację dostosowaną do spe-

cyfiki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie należy ona jednak do rozbudowanych. Przepisy regulują m.in. wydatki pokrywane przez członków w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych (art. 4 u.sm), zaliczania pożyczek i innych przychodów spółdzielni na rzecz wydatków obciążających członków (art. 5 ust. 2 u.sm), zasady udostępniania lokalu mieszkalnego spółdzielni w razie awarii (art. 6¹ u.sm), zawarcie umowy o ustanowienie (art. 10 u.sm), obowiązek opróżnienia lokalu i rozliczenia z byłym członkiem (art. 7, 11 ust. 2–2³ u.sm), cechy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 2–6 u.sm), oddanie lokalu mieszkalnego w najem lub do używania (art. 9 ust. 7–7¹ u.sm), wpływ ustania małżeństwa i śmierci członka na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 13–15 u.sm), likwidację, upadłość lub egzekucję z nieruchomości, które to zdarzenia są przeszkodą do dalszego świadczenia przez spółdzielnię mieszkaniową dotychczasowych usług członkom (art. 16 u.sm). W pozostałym zakresie ta ustawowa regulacja jest uzupełniana o postanowienia statutowe (art. 8 u.sm), takie jak: zawieranie umów o budowę lokali, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, uprawnienia członka do spółdzielczej zamiany lokalu, a także porządek domowy, naprawy obciążające członka, sposób i zasady używania lokalu mieszkalnego.

Z Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że zerwała ona z dotychczasowym rozwiązaniem, tj. wykluczyła wyłączną statutową regulację spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, a na jej miejsce wprowadziła regulację umowną i statutową (art. 8, 9, 10, 18 u.sm). Spowodowało to, że część doktryny wyraziła śmiało przypuszczenie, że umowy te są pozakodeksowymi nazwanymi umowami zobowiązującymi.

Trzeba zauważyć, że prawu obligacyjnemu znane są obligacyjne stosunki umowne, które dochodzą do skutku i współkształtowane są pomimo braku formalnego konsensusu stron. Takimi są te, w których co najmniej jedna strona posłużyła się wzorcem umownym (art. 384 i n. k.c.). Dostrzec można tu pewne podobieństwo do regulacji statutowej, do której odsyłają przepisy regulujące spółdzielcze stosunki mieszkaniowe (np. art. 10 ust. 2, art. 8 u.sm). Pojawia

49 Ustawa z dnia 26 października 1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 79, 1442.

się zatem pytanie, czy omawiane stosunki nie mają obligacyjnej natury, a wybrane postanowienia statutowe nie stanowią z tej perspektywy wzorca umownego dołączanego do umowy o budowę lub o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Gdyby przyjąć taką propozycję, musiałyby to oznaczać, że postanowienia statutowe rozumiane jako wzorzec umowny wiązałyby drugą stronę, o ile zostałyby dostarczone drugiej stronie, czyli człon-

rakterze ciągłym, o ile został doręczony i strona nie wypowiedziała umowy w najbliższym możliwym terminie wypowiedzenia (art. 384¹ k.c.). Już te argumenty wyłączają uznanie omawianych stosunków za mające obligacyjną naturę.

Trzema zasadniczymi kryteriami przesądzającymi kwalifikację wspomnianych stosunków jako korporacyjno-zobowiązaniowe (lub inaczej spółdzielczo-zobowiązaniowe) są: 1) przedstawione wyżej argu-



Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zerwała z dotychczasowym rozwiązaniem, tj. wykluczyła wyłączną statutową regulację spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, a na jej miejsce wprowadziła regulację umowną i statutową.

kowi przed zawarciem stosownej umowy (art. 384 § 1 k.c.). Pozostaje to w sprzeczności z regulacją spółdzielczą, z której wynika, że z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, co następuje z chwilą zawarcia konsensualnej umowy o budowę lokalu, osoba taka staje się członkiem (art. 3 ust. 3² u.sm), a zatem wiąże ją od tej chwili statut, niezależnie od tego, czy został on jej dostarczony przed zawarciem umowy o budowę, czy nie. Nie wchodzi także w grę zastosowanie art. 384 § 2 k.c., który przewiduje ułatwienie związania stron wzorem umownym, ponieważ w relacjach spółdzielnia-członek ta pierwsza jest przedsiębiorcą, a ten drugi jest konsumentem, a umowa o budowę nie należy do zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego. Dodać należy, że w trakcie trwania spółdzielczych stosunków mieszkaniowych zmieniają się uchwały regulujące te stosunki na mocy odesłania statutowego. Wiążą one członków z chwilą ich podjęcia (art. 42 § 2 u.pr.spółdz), a nie tak jak wzorzec umowny wydany w trakcie trwania stosunku umownego o cha-

menty historyczne dotyczące nazwy tych stosunków, 2) korporacyjna autonomia wpływająca na ich treść, 3) występująca w nich zależność organizacyjna. Przechodząc do drugiego i trzeciego kryterium, należy zauważyć, że w spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych autonomia korporacyjna niewątpliwie występuje, o czym świadczą możliwość ułożenia przez spółdzielnię w statucie i uchwałach organów zasad, np. dotyczących wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, opłat i innych zagadnień (art. 10 ust. 2, art. 4 ust. 1, art. 8 u.sm), na których funkcjonować będą liczne, skonkretyzowane umowy zawierane z członkami. Umowy te ze względu na zależność ich treści od prawa wewnętrznego spółdzielni są tzw. umowami wykonawczymi⁵⁰. W razie rozbieżności między treścią umowy a prawem wewnętrznym należy się kierować tym ostatnim. Obowiązek członka co do podporządkowania się uchwałom, np. w konsekwencji zmian zasad statutowych, także nie budzi

⁵⁰ Zob. także P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 492.

wątpliwości (art. 42 § 1 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest wprawdzie prawem rzeczowym (art. 244 § 2 k.c.), ale regulowanym odrębnymi przepisami szczególnymi, co wyłącza w znacznej mierze stosowanie zasad ogólnych (art. 244 n. k.c.).

7. Zakończenie

Mając na uwadze m.in. treść art. 4, 8, 9, 10, 18 u.sm, w których jest mowa zarówno o statucie (i uchwałach na nim opartych), jak i o umowach, wykluczyć należy opowiedzenie za jedną z dwóch skrajnych koncepcji wyjaśniających naturę spółdzielczych stosunków mieszkaniowych, tj. korporacyjną (spółdzielczą) –

mogły znaleźć zastosowanie, np. art. 384–385⁵¹, 453, 461, 488, 506, 519 k.c.⁵² W tych spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych zastosowanie znajdzie zasada równego traktowania członka (art. 18 ust. 1 pr.spółdz w zw. z art. 1 ust. 7 u.sm).

Niewątpliwie kwalifikacja spółdzielczych stosunków mieszkaniowych powinna mieć wpływ na kształt przyszłej regulacji, konsekwentnie dbając o spójność terminologiczną, tak aby w części dotyczącej kwestii korporacyjnych nie było określeń typowych dla prawa zobowiązań i odwrotnie (zob. art. 20 ust. 2 u.sm). Z całą pewnością konieczne jest doprecyzowanie obecnej regulacji przez jednoznaczne wskazanie, kiedy i w jakim zakresie na pozycję członka



Zasadniczymi kryteriami przesądzającymi kwalifikację stosunków jako korporacyjno-zobowiązaniowe (lub inaczej spółdzielczo-zobowiązaniowe) są: 1) argumenty historyczne dotyczące nazwy tych stosunków, 2) korporacyjna autonomia wpływająca na ich treść, 3) występująca w nich zależność organizacyjna.

mimo że ta była obecna pod rządem Ustawy – Prawo spółdzielcze (art. 204–239 pr.spółdz) – lub obligacyjną. Pozostaje zatem przyjąć, że mamy do czynienia z korporacyjno-obligacyjną naturą stosunków między spółdzielnią a członkiem. Ze względu na związek ich treści ze statutem i uchwałami należy je kwalifikować jako dotknięte korporacyjną (spółdzielczą) specyfiką, tzw. umowy wykonawcze. Taka kwalifikacja prawna ma skutki praktyczne, mianowicie w razie luki prawnej rozwiązania trzeba poszukiwać w pierwszym rzędzie na obszarze spółdzielczego prawa mieszkaniowego oraz w tzw. prawie wewnętrznym spółdzielni (statucie i opartych na nim uchwałach). Dopiero w dalszej kolejności w kodeksowych przepisach części ogólnej o zobowiązaniach, przy czym nie wszystkie będą

wpływa tzw. prawo wewnętrzne spółdzielni, a także jakie są sprzeczności między nim a umową. Innego ukształtowania wymaga także pozycja członka i osoby niebędącej członkiem w spółdzielczych stosunkach mieszkaniowych. Obecne zrównanie ich obowiązków (zob. art. 4 u.sm) nie jest zasadne.

51 W tym sensie, że postanowienia statutu lub uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni wpływające na treść spółdzielczego stosunku mieszkaniowego, np. ustalające zasady wyceny wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, oceniane z perspektywy umowy o budowę lub ustanowienie nie mogą być traktowane jako wzorzec umowny – zob. P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 177.

52 Zob. także P. Zakrzewski, *Status...*, dz. cyt., s. 178.

Bibliografia

- Bednarek M., *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*, Warszawa 2007. Bednarek M., *Ustawowy model spółdzielczości mieszkaniowej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, z. 4.
- Beuthien V., *Genossenschaftsgesetz mit Umwandlungsrecht und Kartellrecht sowie Statut der Europäischen Genossenschaft*, München 2004.
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2004.
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Bork R., *Allgemeine Teil des Bürgerlichen Gesetzbuch*, Tübingen 2001. Chrzanowski W., *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (Studium prawno-społeczne)*, Warszawa 1981.
- Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015.
- Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2009.
- Dzierżanowski J., *Ustawa o spółdzielniach. Tekst – Orzecznictwo S.N. – Objaśnienia z uwzględnieniem spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. Rozporządzenie o własności lokali. Tekst – objaśnienia – wskazówki praktyczne*, Warszawa 1938.
- Ellenberger J. (w:) *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2010. Grzybowski S., *Prawo cywilne i jego systematyka* (w:) S. Grzybowski (red.), *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław 1985.
- Grzybowski S., *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976. Hannig U. (w:) H.J. Schaffland i in. (Hrsg.), *Genossenschaftsgesetz. Kommentar*, Berlin 2005.
- Ignatowicz J., *Glosa do orzeczenia S. Woj. dla M. St. Warszawy z 13.05. 1965, II CR 82/65, „Państwo i Prawo” 1966, z. 7–8.*
- Ignatowicz J. (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966.
- Ignatowicz J. (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985.
- Królikowska K., *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009.
- Larenz K., *Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts*, München 1989.
- Majorowicz J., *Komentarz do U. SN z 13 marca 1975 r. III CZP 2/75* (w:) M. Gersdorf (red.), *Przegląd Spółdzielczego Instytutu Badawczego za rok 1976*, Warszawa 1978.
- Mączyński A., *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, „Rejent” 1994, nr 3.
- Mączyński A. (w:) A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem – ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – ustawa – Prawo spółdzielcze – ustawa o własności lokali*, Kraków 1995.
- Mansel H.P. (w:) R. Strüner (Hrsg.), *Jauerling. Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I, Rom-II, Rom-III-VO, EG-UntVO/HuntPrpt und EuErbVO. Kommentar*, München 2015.
- Metz E. (w:) J. Lang i in. (Hrsg.), *Genossenschaftsgesetz. (Gesetz, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften). Kommentar; Mit Anmerkungen über Wohnungsbaugenossenschaften*, Berlin–New York 1988.
- Meyer E.H., Meulenbergh G., Beuthien V., *Genossenschaftsgesetz mit Umwandlungsrecht*, München 2000.
- Moser S.B., *Wohnbaugenossenschaften*, Zürich 1978.
- Müller K., *Kommentar zum Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften. Erster Band (§§ 1–33)*, Bielefeld 1991.
- Pietrzykowski A., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Pietrzykowski K., *Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej* (w:) (red.), *Prawo prywatne w służbie społeczeństwu. Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego*, Sopot 2019.
- Pöhlmann P. (w:) E. Hettrich i in. (Hrsg.), *Genossenschaftsgesetz. Kommentar zu dem Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und zu umwandlungsrechtlichen Vorschriften für Genossenschaften*, München 2001.
- Radwański Z., *Glosa do orzeczenia S. Woj. dla M. St. Warszawy z 13.05. 1965, II CR 82/65, „Państwo i Prawo” 1966, z. 7–8.*
- Radwański Z., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003.
- Reinhardt R., Schultz D., *Gesellschaftsrecht. Ein Lehrbuch*, Tübingen 1981.
- Rieband-Korfmacher A., *Gedanken zum genossenschaftlichen Eigentumsbegriff*, „Gemeinnütziges Wohnungswesen” 1952, z. 2.
- Rippert S.K., *Die Rechtsstellung des Mitgliedes in der Wohnungsbaugenossenschaft*, Mainz 1993.
- Rüthers B., Stadler A., *Allgemeiner Teil des BGB*, München 2009.
- Safjan M., *Prawo prywatne a prawo publiczne* (w:) (red.), *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, Warszawa 2007.
- Säcker F.J. (w:) (Hrsg.), *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 1: *Allgemeiner Teil (§§ 1–240)*. AGB-Gesetz, München 1993.
- Siegel H., *Fragen aus dem Recht der Wohnungsbaugenossenschaften*, [b.m.] 1960.

- Siegel H., *Baugenossenschaften und genossenschaftlicher Gleichbehandlungsgrundsatz*, „Zeitschrift für das Gesamte Genossenschaftswesen” 1969, z. 2.
- Slotwiński B., *Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego*, Warszawa 1973.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze. Komentarz, orzecznictwo, skrowidz*, Warszawa 1999.
- Tarska M., *Zakres swobody umów w spółkach handlowych*, Warszawa 2012.
- Wesely F., *Komentarz do U. SN z 22 października 1975 r., III CZP 70/75* (w:) M. Gersdorf (red.), *Przegląd Spółdzielczego Instytutu Badawczego za rok 1976*, Warszawa 1978.
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1996.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Glosa do W. SN z 24 marca 2004 r., I CKN, 505/03*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2005 z. 3, poz. 39.
- Zakrzewski P., *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2018, z. 1.
- Zakrzewski P., *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010.
- Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002.