

PRAWO SPÓŁDZIELCZE

USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

KOMENTARZ

Adam Stefaniak

13. wydanie

PRAKTYCZNE KOMENTARZE LEX



LEX

a Wolters Kluwer business

PRAWO SPÓŁDZIELCZE

USTAWA

O SPÓŁDZIELNIACH

MIESZKANIOWYCH

KOMENTARZ

Adam Stefaniak

13. wydanie

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2014

Stan prawny na 1 maja 2014 r.

Wydawca
Izabella Malecka

Redaktor prowadzący
Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne
JustLuk

Łamanie
JustLuk Łukasz Drzewiecki, Krzysztof Drzewiecki, Krystyna Szych

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

The logo for 'prawolubni' features the word in a stylized, lowercase font with a small heart above the 'i'. Below the text is a decorative wavy line.

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄZKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2014

ISBN: 978-83-264-3291-0
13. wydanie

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	7
Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze	11
Część I. Spółdzielnie	13
Tytuł I. Przepisy wspólne	15
Dział I. Spółdzielnia i jej statut	15
Dział II. Tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni	28
Dział III. Członkowie, ich prawa i obowiązki	37
Dział IV. Organy spółdzielni	81
Rozdział 1. Walne zgromadzenie	87
Rozdział 2. Rada nadzorcza	124
Rozdział 3. Zarząd	136
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla rady i zarządu	162
Rozdział 5. Zebrania grup członkowskich	169
Działy V–VI. (uchylone)	173
Dział VII. Gospodarka spółdzielni	173
Dział VIII. Lustracja	182
Dział IX. Łączenie się spółdzielni	191
Dział X. (uchylony)	197
Dział XI. Podział spółdzielni	197
Dział XII. Likwidacja spółdzielni	210
Dział XIII. Upadłość spółdzielni	224
Tytuł II. Przepisy szczególne dla spółdzielni produkcji rolnej, spółdzielni kółek rolniczych i spółdzielni pracy	231
Dział I. Spółdzielnie produkcji rolnej	231
Rozdział 1. Rolnicze spółdzielnie produkcyjne	231
Oddział 1. Przedmiot działalności i członkostwo	231

Oddział 2. Wkłady gruntowe i pieniężne	233
Oddział 3. Praca	238
Oddział 4. Dochodzenie i ochrona roszczeń z tytułu pracy ...	243
Oddział 5. Fundusze spółdzielni, dochód i jego podział ...	245
Rozdział 2. (uchylony)	247
Rozdział 3. Inne spółdzielnie zajmujące się produkcją rolną ...	247
Rozdział 4. (uchylony)	248
Dział II. Spółdzielnie kółek rolniczych (usług rolniczych)	248
Dział III. Spółdzielnie pracy	248
Działy IV–V. (uchylone)	296
Dział VI. Przekształcenia spółdzielni pracy	296
Część II. Związki spółdzielcze i Krajowa Rada Spółdzielcza	305
Tytuł I. Związki spółdzielcze	307
Tytuł II. Krajowy samorząd spółdzielczy	312
Część IIa. Przepisy karne	319
Część III. Zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepisy przejściowe i końcowe	321
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ...	323
Rozdział 1. Przepisy ogólne	325
Rozdział 1 ¹ . Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej	375
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	387
Rozdział 2 ¹ . Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	417
Rozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu	448
Rozdział 3 ¹ . Przepisy karne	478
Rozdział 4. Zmiany w przepisach obowiązujących	479
Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe	479
Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw	519
Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw	525

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p. – ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030; prost.: Dz. U. z 2014 r. poz. 265)
- nowelizacja z 2002 r. – 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.)
- nowelizacja z 2007 r. – 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.)
- nowelizacja z 2009 r. – 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)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

- pr. spółdz. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)
- p.u.n. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
- u.k.s. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.)
- u.k.w. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.o.p.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 2014 r. poz. 150)
- u.r. – ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
- u.s.d.g. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 672 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
- ustawa o KRS – ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1203)
- 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.)

Czasopisma i publikatory

- Apel.-Lub. – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Lublinie
- Apel.-W-wa – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- Biul. SN – Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego
- IiK – Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP

M.P.Pr.	– Monitor Prawa Pracy
M. Spół.	– Monitor Spółdzielczy
NP	– Nowe Prawo
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej – Zbiór Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP (OSPİKA)	– Orzecznictwo Sądów Polskich (Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych)
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
Pr. Pracy	– Prawo Pracy

Inne

CIKRS	– Centralna Informacja Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Ustawa

z dnia 16 września 1982 r.

Prawo spółdzielcze

(tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)

CZĘŚĆ I
SPÓŁDZIELNIE

Tytuł I

PRZEPISY WSPÓLNE

Dział I

SPÓŁDZIELNIA I JEJ STATUT

Art. 1. § 1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

W art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443) została zamieszczona ustawowa definicja spółdzielni; zawiera ona w swej treści dwa istotne elementy: element ludzki (zrzeszenie osób, czyli korporacja) i element gospodarczy (prowadzenie działalności gospodarczej). Oznacza to, że spółdzielnia jest korporacją, czyli zrzeszeniem osób uznanych za osobę prawną, mającym na celu realizację wspólnych zadań określonych w statucie.

Spółdzielnia posiada także majątek w szerokim tego słowa znaczeniu, przez który rozumie się nie tylko ogół aktywów, ale i pasywów tego podmiotu. Przysługująca spółdzielni własność i inne prawa majątkowe (zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne) stanowią jej mienie (art. 44 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny; tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121).

Zasada dobrowolności zrzeszania się oznacza, że osoby przystępują do spółdzielni, biorą udział w jej pracach oraz występują z niej z własnej (nieprzymuszonej) woli. Zasada ta może doznawać rozmaitych ograniczeń (zob. np. art. 17 § 1 zdanie drugie i art. 24 pr. spółdz.).

Zasada nieograniczonej liczby osób (inaczej: zasada dostępności albo zasada „otwartych drzwi”) oznacza możliwość nabycia członkostwa przez osoby zgłaszające swe przystąpienie do spółdzielni. Jednakże zasada ta nie nakłada obowiązku przyjmowania do spółdzielni wszystkich osób, które wyraziły taką wolę.

Według poglądu zawartego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1998 r., III CZP 31/98, OSNC 1999, nr 3, poz. 45, zasada „otwartych drzwi” stanowi ideowe założenie ruchu spółdzielczego, a nie regułę normatywną. Nie ma podstaw normatywnych do tak dosłownego rozumienia idei „otwartych drzwi”, ażeby wykluczać możliwość wprowadzania statutowych uwarunkowań nabywania członkostwa. Wynika to z art. 15 § 2 pr. spółdz., pozwalającego wprowadzić do statutu „wymagania”, którym musi odpowiadać osoba fizyczna, aby być członkiem spółdzielni. Dosłowne rozumienie „otwartych drzwi” jest nie do przyjęcia również ze względu na to, iż cel spółdzielni, którego realizacja zależy zawsze od określonych okoliczności faktycznych, może wykluczać przyjmowanie na członków osób spełniających statutowe wymagania, jeżeli spółdzielnia nie jest w stanie zapewnić im osiągnięcia tego celu. Powszechnie znanym przykładem jest okresowe wstrzymywanie przyjmowania przez spółdzielnie mieszkaniowe nowych członków, gdy nie mają one możliwości zapewnienia im uzyskania mieszkań. Statut spółdzielni może uzależniać uzyskanie członkostwa przez osobę fizyczną od posiadania przez nią określonej cechy; nie może to być wymaganie, które byłoby sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego. A zatem – jak przyjmuje SN w uchwale z dnia 7 czerwca 2000 r.,

III CZP 21/00, OSP 2001, z. 2, poz. 24 – korporacja z woli ustawodawcy zachowała znaczną swobodę w kształtowaniu swego składu osobowego. Z zasady „otwartych drzwi” nie wynika dla zainteresowanej osoby rozszczenie o przyjęcie do spółdzielni ani też obowiązek spółdzielni odnośnie do przyjęcia każdej zgłaszającej się osoby. Możliwość przyjmowania nowych członków może być uzależniona nie tylko od posiadania przez osoby ubiegające się o członkostwo określonych kwalifikacji, lecz także ze względów na prowadzoną – w warunkach konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej – działalność gospodarczą.

Zmienność składu osobowego, przez powstanie i wygasania stosunków członkostwa w czasie trwania bytu prawnego spółdzielni, pozostaje bez wpływu na tożsamość ustawową i działalność spółdzielni.

W przeciwieństwie do spółek kapitałowych, gdzie kapitał jest stały (zasada nienaruszalności kapitału), spółdzielnia posiada zmienny (coraz to inny, niestały) fundusz udziałowy, co jest skutkiem zmiennego składu osobowego. W okresie likwidacji oraz postępowania upadłościowego skład osobowy spółdzielni nie ulega zmianie.

Prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej stanowi obowiązek spółdzielni (zob. także art. 114 § 1 pkt 3 i art. 115 pr. spółdz.). Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność: wytwórcza (dotycząca produkowania czegoś); budowlana (dotycząca budowli albo budowy); handlowa (odnosząca się do handlu obrotu towarów polegającego na kupnie – sprzedaży); usługowa (służąca do zaspokajania potrzeb ludzkich, np. prace rzemieślnicze, przewóz towarów, ich ochrona przed zepsuciem, leczenie, odtwórcza działalność artystyczna) oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej; tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 672 z późn. zm.). A zatem spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.d.g. Przyjmuje się zatem, że spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej, jeżeli ogranicza się do wydzierżawienia całego przedsiębiorstwa w zamian za czynsz, który z kolei rozdziela między swych członków. Natomiast prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej jest tylko możliwością spółdzielni.

Adam Stefaniak – doktor nauk prawnych; wieloletni radca prawny; autor ponad 80 publikacji, m.in.: *Onus probandi w procesie cywilnym* (1973), *Erytyka prawnicza w procesie cywilnym* (1984), *Retoryka prawnicza w procesie cywilnym* (1985), *Prawo pracy dla praktyków* (1991), *Kodeks pracy. Komentarz – orzecznictwo – akty wykonawcze – skorowidz* (2003; dziewięć wydań).

■ Komentarz stanowi wyczerpującą wykładnię przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Omówione zostały w nim zasady tworzenia i funkcjonowania wszystkich rodzajów spółdzielni, w tym: spółdzielni produkcji rolnej, spółdzielni kółek rolniczych, spółdzielni pracy oraz spółdzielni mieszkaniowych.

■ W publikacji w przystępny sposób przybliżono zagadnienia dotyczące m.in.:

- praw członkowskich,
- organów spółdzielni,
- zaskarżenia uchwał walnych zgromadzeń,
- spółdzielczej umowy o pracę oraz
- wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową.

■ Analiza poszczególnych regulacji uwzględnia najnowsze orzecznictwo, a także zawiera propozycje praktycznych rozwiązań wielu problemów związanych ze stosowaniem przepisów komentowanych ustaw.

■ Książka przeznaczona jest przede wszystkim dla osób sprawujących funkcje w organach spółdzielni oraz wykonujących obsługę prawną spółdzielni, będzie przydatna również dla członków spółdzielni mieszkaniowych.

ISBN 978-83-264-3291-0



9 788326 432910

Cena 129 zł
(w tym 5% VAT)

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01

zamowienia.książki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

