

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz
Wzory pozwów i wniosków sądowych

Roman Dziczek

KOMENTARZE

8. WYDANIE



Wolters Kluwer

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz
Wzory pozwów i wniosków sądowych

Roman Dziczek

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

8. WYDANIE

Stan prawny na 20 lipca 2018 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne i aktualizacja skorowidza
Michał Dymiński

Łamanie
Fotoedytor

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.

prawolubni


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

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-835-8
8. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

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

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	13

CZĘŚĆ PIERWSZA

Spółdzielnia mieszkaniowa – uwagi ogólne

1. Powstanie spółdzielni mieszkaniowej	63
2. Mienie spółdzielni	77
3. Gospodarcza działalność spółdzielni	80
4. Statut	84
5. Powstanie i ustanie członkostwa	89
6. Organy spółdzielni	101
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	146
8. Ustanie spółdzielni mieszkaniowej	150
9. Podział spółdzielni	153
10. Związki spółdzielcze. Krajowa Rada Spółdzielcza	162
11. Odpowiedzialność odszkodowawcza i karna członków władz spółdzielni	163

CZĘŚĆ DRUGA

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych	167
Rozdział 1. Przepisy ogólne	169

Rozdział 1¹. Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej	270
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	286
Rozdział 2¹. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu . . .	330
Rozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu	382
Rozdział 3¹. Przepisy karne	441
Rozdział 4. Zmiany w przepisach obowiązujących	443
Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe	444

CZĘŚĆ TRZECIA

Wybrane ustawy zmieniające

Ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (wyciąg)	515
Ustawa z 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (wyciąg)	529
Ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (wyciąg)	543
Ustawa 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (wyciąg)	553
Ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (wyciąg)	561
Aneks nr 1. Obligatoryjne i fakultatywne postanowienia statutu	572

Aneks nr 2. Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych	579
--	-----

CZĘŚĆ CZWARTA

Wzory pozwów i wniosków sądowych

Wzór nr 1. Pozew o uznanie, że wypowiedzenie wysokości opłat eksploatacyjnych jest niezasadne	585
Wzór nr 2. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego	591
Wzór nr 3. Pozew o zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia odrębnej własności lokalu	596
Wzór nr 4. Pozew o przyjęcie w poczet członków	604
Wzór nr 5. Pozew o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni	608
Wzór nr 6. Pozew o przeniesienie własności gruntu	613
Wzór nr 7. Wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości ...	617
Wzór nr 8. Pozew spółdzielni o zapłatę na podstawie art. 24 ¹ ust. 6 ustawy	621
Wzór nr 9. Pozew o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy o budowę lokalu	627
Wzór nr 10. Pozew o zawarcie umowy o lokatorskie prawo do mieszkania	634
Wzór nr 11. Pozew o zawarcie umowy o budowę lokalu	639
Wzór nr 12. Pozew o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni (art. 108b pr.spółdz.)	644

TEKSTY PRZEPISÓW

Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (wyciąg)	653
Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (wyciąg)	671
Ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (wyciąg).	683

Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (wyciąg) 711

Skorowidz przedmiotowy 741

Wykaz skrótów

BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
bud.mieszk.	– ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020)
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
IC. Biul. SN	– Izba Cywilna. Biuletyn Sądu Najwyższego
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
KFM	– Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
Konstytucja	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze sprost. i zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
M. Praw.	– „Monitor Prawniczy”
nowela czerwcowa z 2005 r.	– ustawa z 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1024)
nowela czerwcowa z 2007 r.	– ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 873 ze zm.)

- nowela grudniowa z 2002 r. – ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2058 ze zm.)
- nowela grudniowa z 2009 r. – ustawa z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1779)
- nowela lipcowa z 2017 r. – ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596)
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych (od 2004 r.)
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSAiSN – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych i Sądu Najwyższego
- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego (do 1963 r.)
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.)
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna oraz Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 do 1995 r.)
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPiKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy, seria A
- Pr. Gosp. pr.bud. – „Prawo Gospodarcze”
– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr.rzecz. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. poz. 319 – uchylony)
- pr.spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285)

pr.przeds.	- ustawa z 30.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2018 r. poz. 646)
pr.wiecz.	- dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. poz. 320 – uchylony)
PUG	- „Przeгляд Ustawodawstwa Gospodarczego”
u.g.n.	- ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
u.k.w.h.	- ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
u.s.d.g.	- ustawa z 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2017 r. poz. 2168 ze zm. – uchylona)
ustawa, u.s.m.	- ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845)
ustawa o KRS	- ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 986 ze zm.)
u.ochr.lok.	- ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.)
u.w.l.	- ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)
Zb.U.	- Zbiór Urzędowy Orzeczeń Sądu Najwyższego

Uwaga: Artykuły bez bliższego oznaczenia są artykułami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wprowadzenie

I. Ósme wydanie Komentarza do ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845) przypada na okres przeddefiniowania instytucji członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej oraz zreformowania zasad zarządzania powierniczego spółdzielni mieszkaniowej nieruchomościami w części przewłaszczonej na rzecz członków i osób niebędących członkami.

Po okresie przewłaszczeniowym na skutek nowelizacji ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 873 ze zm. – dalej: nowela czerwcową z 2007 r.) oraz kolejnej, obowiązującej – od 30.12.2009 r. – ustawy z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1779 – dalej: nowela grudniowa z 2009 r.) i nieudanych próbach radykalnej modyfikacji funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych z lat 2011 i 2012, zmierzających w trybie tzw. jednostkowego przewłaszczenia lokalu do wprowadzenia zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowych i podziału majątku spółdzielni (ze wszystkimi tego konsekwencjami dla spółdzielni, w szczególności chaosem organizacyjno-prawnym), nadszedł okres stabilizacji tego segmentu rzeczywistości społeczno-gospodarczej i prawnej. Niemniej na półmetku VII kadencji Sejmu RP doszło do istotnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596 – dalej: nowela lipcowa z 2017 r.), która weszła w życie 9.09.2017 r.

Zasadnicze cele noweli lipcowej z 2017 r.

Zasadniczym celem noweli lipcowej było przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

- 1) z 14.02.2012 r. (P 17/10, OTK-A 2012/2, poz. 14), stwierdzającego niezgodność art. 48 ust. 1 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu; odpowiada również na apel zawarty w postanowieniu sygnalizacyjnym z 14.02.2012 r. (S 1/12; OTK-A 2012/2, poz. 19), wskazujący na pilną potrzebę uregulowania kwestii uprawnień przysługujących najemcom dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe;
- 2) z 27.06.2013 r. (K 36/12, OTK-A 2013/5, poz. 64), stwierdzającego niezgodność art. 8 pkt 3 u.s.m. z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu;
- 3) z 5.02.2015 r. (K 60/13, OTK-A 2015/2, poz. 11), stwierdzającego, że:
 - a) art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu,
 - b) art. 17¹ ust. 6 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zakresie, w jakim do powsta-

- nia członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni,
- c) art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze pr.spółdz., w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji,
 - d) art. 26 § 2 pr.spółdz. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

Cele te zostały w całości zrealizowane w ramach przedmiotowej nowelizacji.

Celem noweli lipcowej z 2017 r. jest również stworzenie dodatkowych roszczeń o uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 16¹ u.s.m.), a także własnościowego prawa do lokalu (art. 7 noweli).

Zmodyfikowane zostały również zasady rozliczania funduszu remontowego w sytuacji, gdy właściciele lokali wychodzą spod zarządzania spółdzielczego i przechodzą do zarządzania właściwego dla wspólnot mieszkaniowych (art. 24¹ i art. 26 ust. 1 u.s.m.) oraz uzupełniono jednoznacznie zasady zarządzania powierniczego lokalami w części lub całości przewłaszczonymi na rzecz członków i osób niebędących członkami w sytuacjach odnoszących się do czynności przekraczających zwykły zarząd (nowe brzmienie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m.).

Nowela przewiduje także zmianę Kodeksu postępowania cywilnego, skutkującą wyłączeniem spod egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni mieszkaniowej opłat za media (np. prąd, woda, gaz), wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

CZĘŚĆ PIERWSZA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
– UWAGI OGÓLNE

1. Powstanie spółdzielni mieszkaniowej

Dobrowolne zrzeczenie osób fizycznych i prawnych – tylko do czasu uzyskania praw do lokali lub domów jednorodzinnych

1. Wraz z wejściem w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5.02.2015 r. (K 60/13, OTK-A 2015/2, poz. 11, Dz.U. z 2015 r. poz. 201), co nastąpiło z dniem 10.02.2015 r., zasadniczemu przemodelowaniu uległ dotychczasowy paradygmat spółdzielczości mieszkaniowej. Gwoli przypomnienia, Trybunał Konstytucyjny uznał m.in., że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu obowiązującym w dacie wyroku TK) w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny przypomniał, że art. 1 ust. 1 u.s.m. stanowi, iż celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zgodnie zaś z art. 1 ust. 2 u.s.m. przedmiotem jej działalności może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli jest ona związana bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu członkom spółdzielni (art. 1 ust. 6 u.s.m.).

Z art. 1 ust. 3 u.s.m. wynika, że spółdzielnia ma także obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Może także zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (art. 1 ust. 5 u.s.m.).

Z powyższych przepisów wynika, że oprócz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin celem spółdzielni jest również zaspokajanie innych potrzeb związanych z dostarczaniem im lokali o innym przeznaczeniu.

Charakter spółdzielni, cele i istota jej funkcjonowania, wynikające z art. 1 u.s.m., które odróżniają spółdzielnie mieszkaniowe od innych

spółdzielni, wpływają także bezpośrednio na określenie zakresu podmiotowego spółdzielni mieszkaniowych. Wskazują one na cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni. Wynika stąd, że członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko podmioty, które legitymują się interesem, jaki może być zaspokojony przez daną spółdzielnię, w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania.

Oprócz głównego jej celu, jakim jest np. dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, wyróżnia się też cele pomocnicze (np. prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, wytwórczości, handlu i budownictwa). Mogą być one realizowane tylko, gdy są bezpośrednio związane z realizacją celu podstawowego (zob. A. Stefaniak [w:] *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, LEX 2014). Spółdzielnia może prowadzić także działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków (art. 1 § 2 pr.spółdz. w związku z art. 4 ust. 5 u.s.m.). Co do zasady działalność pomocnicza może być zatem prowadzona tylko wówczas, gdy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu członkom spółdzielni i ich rodzin.

Dlatego też osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu

Roman Dziczek – sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie; wykładowca Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury; specjalista w zakresie prawa rzeczowego i spółdzielczego; prowadzi zajęcia dla adwokatów, radców prawnych, rzeczoznawców majątkowych oraz zarządców nieruchomości w zakresie swojej specjalizacji; autor komentarzy i monografii dotyczących szeroko rozumianego prawa mieszkaniowego i nieruchomości.

Komentarz jest aktualnym i praktycznym przewodnikiem po ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W opracowaniu uwzględniono też przepisy ogólne ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r., które odnoszą się do spółdzielczości mieszkaniowej oraz przepisy ustawy o własności lokali, w szczególności w zakresie, w jakim przepisy o autonomicznym zarządzaniu spółdzielczym odsyłają do przepisów tej ustawy.

W 8. wydaniu szczegółowo omówiono ostatnią nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9.09.2017 r. Wprowadziła ona rewolucyjne zmiany dotyczące członkostwa, a także zmodyfikowała znacząco zasady zarządzania spółdzielczymi nieruchomościami zabudowanymi, częściowo przewidującymi na rzecz członków.

Szczególnie wnikliwej analizie poddano przepisy dotyczące najważniejszych praw realizowanych w spółdzielni mieszkaniowej:

- odrębnej własności lokali,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- nowych regulacji odnoszących się do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wszystkie zmiany wprowadzone ostatnią nowelizacją i ich wpływ na prawa członków i spółdzielni zostały w komentarzu przedstawione w całościowym i szerokim spektrum dotychczasowych i nowych unormowań z uwzględnieniem zasad wykładni systemowej i funkcjonalnej.

Ponadto książka zawiera wzory ważniejszych pozwów i wniosków sądowych w zakresie praw i roszczeń spółdzielni i członków wraz z uwagami uzupełniającymi i odesłaniami do właściwych przepisów, wyciągi z najistotniejszych dla spółdzielczości mieszkaniowej ustaw, a także skorowidz przedmiotowy.

Autor przywołuje i omawia najnowsze orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, sądów apelacyjnych i sądownictwa administracyjnego, starając się uchwycić wiodące kierunki orzecznicze.

Publikacja jest przeznaczona w szczególności dla władz spółdzielni mieszkaniowych i członków, zarządców nieruchomości oraz adwokatów, radców prawnych i sędziów, którzy kształtują praktykę stosowania prawa.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLWUER.PL
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-835-8

