

WPROWADZENIE

Z dużą przyjemnością oddajemy do Państwa rąk komentarz do prawa spółdzielczego i mieszkaniowego. Stanowi on element nowej, istotnej serii wydawniczej, która jest wydawana przez Wydawnictwo C.H. Beck od 2017 r. – Komentarzy Prawa Prywatnego. Celem tej serii jest przedstawienie Czytelnikom najobszerniejszych, najdokładniejszych i najbardziej aktualnych komentarzy do kluczowych aktów prawnych z zakresu prawa prywatnego. Jednakże, mimo systemowego i kompleksowego charakteru komentarzy, prezentowana materia została uporządkowana nie w sposób akademicki, przez poddanie analizie konkretnych instytucji prawnych, lecz w znacznie praktyczniejszy sposób – przez omówienie wszystkich istotnych kwestii zawsze w powiązaniu z konkretnym przepisem aktu prawnego, a więc w sposób właściwy dla tradycyjnych komentarzy. Dzięki temu seria zmierza do osiągnięcia synergii płynącej z połączenia właściwej dla praktyki prawa formy (komentarz) z właściwą dla nauki prawa treścią (systemowy charakter przeprowadzanych analiz). Komentarz ten jest na bieżąco aktualizowany i dostępny w Legalisie w module Komentarze online, działającym już od 2008 r.

Bezdiskusyjnie prawo spółdzielcze i mieszkaniowe stanowi ważną praktycznie i teoretycznie część prawa prywatnego. Choć nie zostało uregulowane w Kodeksie cywilnym, to pozostaje w bliskim związku z wieloma normami prawnymi tam się znajdującymi, które stosuje się na gruncie tego prawa. Materia poddana analizie w prezentowanym tomie jest wyjątkowo ściśle związana z zakresem unormowania Kodeksu cywilnego, co uzasadnia poświęcenie właśnie jej tomu VI serii Komentarzy Prawa Prywatnego, a więc pierwszego tomu po tych, w których analizowano przepisy kodeksów prawa prywatnego: Kodeksu cywilnego (t. I–IV) oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego (t. V). Problematyka prawa spółdzielczego i mieszkaniowego mieści się przede wszystkim w zakresie następujących dziedzin prawa prywatnego: prawa korporacyjnego, prawa rzeczowego i prawa zobowiązań. W zasadzie znajduje się na ich styku, a tego typu przepisy zwykle budzą największą wątpliwość teoretycznych i praktycznych, bowiem przy ich stosowaniu niezbędna jest dogłębna znajomość kilku dziedzin prawa prywatnego. Z jednej strony bowiem pojęciem tym obejmuje się jedną z najważniejszych form korporacji – spółdzielnię, która znana jest nie tylko w prawie polskim i jako forma prawna wykorzystywana do różnych celów (wystarczy wskazać na wyjątkowo duże różnice między spółdzielniami pracy a spółdzielniami mieszkaniowymi). Specyfika historii Polski po II wojnie sprawiła, że znaczenie prawa spółdzielczego jest bardzo duże: wciąż bowiem ogromna liczba mieszkańców Polski jest członkami różnych spółdzielni mieszkaniowych, a te posiadają zwykle bardzo duży majątek. Na gruncie prawa spółdzielczego toczyły się również ważne dla całego prawa korporacyjnego naukowe dyskusje (np. co do charakteru prawnego statutu spółdzielni), bo do 1989 r. prawo spółek było w stagnacji. Z drugiej strony, kwestie podstaw prawnych prawa do lokalu, form prawnych korzystania z lokali i ich nabywania to kluczowe zagadnienia dla większości Polaków. Stąd trudno o ważniejszą „życiowo” dziedzinę prawa prywatnego niż prawo mieszkaniowe, które m.in. reguluje różne tytuły prawne do lokalu (odrębna własność lokalu, spółdzielcze prawa do lokalu), a w szczególności problemy powstające w związku z różnymi postaciami najmu lokalu, a także wyjątkowo skomplikowaną umowę, zmierzającą do sfinansowania wybudowania lokalu na rzecz jej strony przez profesjonalnego przedsiębiorcę (umowa deweloperska). Skomplikowanie tych tylko zasygnalizowanych właśnie zagadnień, a zwłaszcza ich ogromna waga społeczna, skutkująca częstymi zmianami prawa, licznym orzecznictwem sądowym i trudnościami legislacyjnymi, sprawiły, że na rynku jest niewiele wnikliwych, pogłębionych, całościowych opracowań ich dotyczących. O ile nawet są komentarze do poszczególnych ustaw wchodzących w skład niniejszego tomu, to występują one samodzielnie, często

Wprowadzenie

też mając raczej praktyczny charakter. Autorzy mają nadzieję, że przedstawiane dzieło wypełni dużą i ważną lukę w tym zakresie, odpowie na zapotrzebowanie licznych spółdzielni działających w Polsce i ich członków, a także osób zajmujących się w praktyce rynkiem mieszkaniowym (deweloperów, pośredników w obrocie nieruchomościami, notariuszy).

Komentarz do prawa spółdzielczego i mieszkaniowego obejmuje komentarz do następujących ustaw: t. VIA: prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych; t. VIB: ustawa o własności lokali, ustawa o ochronie praw lokatorów oraz ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Specyfika tej materii spowodowała, że Autorzy w dużym zakresie poddali analizie nie tylko treść obowiązujących przepisów prawa, lecz również wykształconą na ich podstawie praktykę obrotu, próbując odpowiedzieć na dostrzegane w niej wątpliwości.

Komentarz spośród innych komentarzy wyróżnia kilka cech.

Po pierwsze, kompleksowe podejście do analizowanych zagadnień. Uznając, że omówienia problemów, powstających na tle analizy poszczególnych przepisów, nie można ograniczyć do prawa materialnego, bardzo często komentarze opatrzone uwagami z zakresu prawa postępowania cywilnego, a ponadto, ze względu na specyfikę materii, miejsce poświęcono również uwagom historycznoprawnym pozwalającym na zrozumienie istoty niektórych instytucji, wykształconych i wprowadzonych do prawa polskiego w ścisłym związku z sytuacją polityczno-społeczno-ekonomiczną. Dzięki temu Czytelnik-praktyk znajdzie w Komentarzu kompleksowe narzędzie pomagające mu rozwikłać konkretne zagadnienia powstające na tle jego sprawy. Czytelnicy odnajdą w nim także rzadko spotykaną kompleksową analizę wykraczającą poza sztywne ramy podziałów prawa na dyscypliny, co znacznie wzbogaca perspektywę spojrzenia na konkretne instytucje prawne.

Po drugie, komentarz jest wyjątkowo obszernym opracowaniem – zdecydowanie najobszerniejszym komentarzem do analizowanych przepisów spośród dostępnych na polskim rynku wydawniczym. Autorzy przedstawili całość problematyki prawnej związanej ze stosowaniem w praktyce poszczególnych przepisów najważniejszych ustaw z zakresu prawa spółdzielczego i mieszkaniowego, powstałe w związku z ich wykładnią wątpliwości. Powołano w bardzo bogatym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego i innych sądów, a także wypowiedzi przedstawicieli doktryny. W komentarzu odniesiono się do wielu problemów dotychczas nieomawianych w piśmiennictwie. Oprócz typowej i właściwej dla komentarzy „warstwy odtwórczej”, prezentującej kompletne *acquis* judykatury i doktryny, Autorzy w komentarzach do przepisów rozważają różne hipotetyczne przypadki ich zastosowania, które albo mogą zdarzyć się w praktyce, albo też praktyka może przynieść sytuacje do nich podobne, dzięki czemu zastosowanie znajdzie zawarty tam wywód prawniczy. Zamierzeniem Autorów było nie tylko wyjaśnienie znaczenia poszczególnych przepisów z zakresu prawa spółdzielczego i mieszkaniowego oraz istniejącej i utrwalonej praktyki ich stosowania, lecz również odkrycie potencjału interpretacyjnego kryjącego się w tych przepisach, a istotnego przy rozstrzygnięciu trudnych i złożonych problemów.

Po trzecie, komentarz został opracowany przy rygorystycznym zachowaniu leżących u jego podstaw założeń strukturalnych, co pozwoliło nie tylko na klarowne przedstawienie treści, lecz czyni z niego bardzo użyteczny i łatwy do wykorzystania w praktyce instrument. Co do zasady, komentarze do każdego przepisu składają się z płaszczyzny orientacyjnej, płaszczyzny standardowej oraz płaszczyzny szczegółowej. Płaszczyzna orientacyjna prezentuje znaczenie przepisu i podstawowe problemy co do zakresu jego regulacji lub interpretacji – stanowi bardzo krótki, orientacyjny komentarz pozwalający na wstępną ocenę, czy dla rozstrzygnięcia konkretnego problemu ten przepis ma znaczenie. Płaszczyzna standardowa

zawiera komentarz właściwy. Została ona podzielona na punkty dotyczące poszczególnych problemów, dzięki czemu „blok tekstu” nigdy nie jest zbyt długi, a raczej krótki i przejrzysty. Dzięki dodanemu do komentarzy do poszczególnych przepisów spisowi treści łatwo i szybko można dotrzeć do ważnych dla rozstrzygnięcia poszczególnych problemów fragmentów komentarza. Wreszcie płaszczyzna szczegółowa zawiera informacje dodatkowe, często powołanie głosów doktryny, poglądów mniejszościowych, większej liczby orzeczeń Sądu Najwyższego, czy też istotne dla komentowanych przepisów wątki historycznoprawne, a nawet prawnoporównawcze.

Połączenie wskazanych cech komentarza, w nadziei Autorów, pozwala na osiągnięcie podwójnego skutku, oczekiwanego od każdego komentarza. Z jednej strony, obszerne opracowania starają się ogarnąć całość trudnej materii, aby jak najrzadziej pozostawiać Czytelnika bez odpowiedzi na jego pytanie lub chociaż bez żadnej wskazówki co do kierunku, w jakim problem ma być rozwiązany (stąd komentarze do poszczególnych przepisów bywają obszerne). Z drugiej strony, struktura komentarza, uporządkowanie materii, instrumenty ułatwiające pracę z nim jak spisy treści i pogrubienia słów (zwrotów, zdań) kluczowych pozwalają na łatwe korzystanie z niego i szybkie odnajdywanie interesujących fragmentów.

Komentarze z serii Komentarze Prawa Prywatnego, do której należy ten komentarz do prawa spółdzielczego i mieszkaniowego są dziełem kilkudziesięciu Autorów. Łączą oni pracę naukową, pracując w różnych ośrodkach akademickich, z praktyką, będąc sędziami, adwokatami, radcami prawnymi, notariuszami, specjalistami w Sądzie Najwyższym, Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Unikalne połączenie gruntownej wiedzy teoretycznej z dostrzeganiem potrzeb praktyki i praktycznych aspektów stosowania prawa, z różnych zresztą perspektyw, wpłynęło na jakość przygotowanych przez nich komentarzy, które starają się odpowiadać zarówno na oczekiwania akademików, jak i praktyków.

Choć komentarz jest dziełem zbiorowym, to nie jest dziełem wspólnym. Oznacza to, że każdy Autor przedstawia wyłącznie własne stanowisko co do prezentowanych treści.

Wielką przyjemnością i przygodą intelektualną była dla mnie możliwość współpracy z Autorami przy przygotowaniu tego komentarza. W tym miejscu chciałbym wszystkim podziękować za wymianę myśli, dyskusje i spory, dzięki którym opracowanie wiele zyskało.

Specjalne podziękowania należą się Wydawnictwu C.H. Beck za inspirację do podjęcia prac nad komentarzem oraz zgodę i wsparcie w realizacji pomysłu jego przekształcenia w nową i unikatową na polskim rynku serię wydawniczą, wytrwałą i wszechstronną pomoc w trakcie pracy i trud włożony przez Redaktorów Wydawnictwa zaangażowanych w przygotowanie tego dzieła.

Oddając Czytelnikom niniejszy komentarz, Autorzy mają nadzieję, że okaże się on dla nich użyteczny tak dla potrzeb dociekań naukowych, jak i stosowania prawa w praktyce, rozstrzygania zwłaszcza trudnych i złożonych problemów jurydycznych.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 24.11.2017 r. oraz stan literatury i judykatury na koniec września 2017 r.

Konrad Osajda