

C. Członkostwo przymusowe podmiotów innych niż osoby fizyczne

- 86 1. **Członkostwo przymusowe osób prawnych.** Członkami spółdzielni są przymusowo i z mocy prawa także osoby prawne, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności (art. 3 ust. 3 SpMieszkU). Ustawa jednocześnie precyzuje, że osobom prawnym nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; w konsekwencji nie może im też przysługiwać roszczenie o ustanowienie takiego prawa. Członkostwo osób prawnych nie może więc być związane przysługiwaniem im tych praw.
- 87 2. **Członkostwo przymusowe innych podmiotów.** Członkami spółdzielni są także jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, a więc tzw. ułomne osoby prawne, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności (*K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2016, kom. do art. 3 Nb 5*). Można wprawdzie zastanawiać się, czy wniosek taki wynika z art. 33¹ § 1 KC, skoro przepis ten nakazuje do tych jednostek stosować „przepisy o osobach prawnych”, a wątpliwe wydaje się, by art. 3 ust. 3 SpMieszkU można było uznać za „przepis o osobach prawnych” (jest to przepis o stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej). Mimo to, biorąc pod uwagę, iż bezspornie możliwe jest nabycie przez tzw. ułomną osobę prawną przykładowo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, konieczne wydaje się traktowanie takiego podmiotu w ramach SpMieszkU na takich samych zasadach jak traktowane są osoby prawne. Przyjąć więc należy, że przepisy SpMieszkU (i mające zastosowanie przepisy PrSpółdz) odnoszące się do osób prawnych jako członków spółdzielni mieszkaniowej lub podmiotów praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych mają co do zasady zastosowanie także do tzw. ułomnych osób prawnych.
- 88 3. **Ułomne osoby prawne.** Ułomnymi osobami prawnymi, o których mowa powyżej, są w szczególności osobowe spółki handlowe. Co oczywiste, nie jest taką ułomną osobą prawną spółka cywilna. Spółka cywilna nie może być więc członkiem spółdzielni mieszkaniowej; nie może też nabyć prawa do lokalu – w razie uzyskania prawa do lokalu w ramach spółki cywilnej prawo to stanowi wspólny (wspólność łączna) majątek jej członków. Członkiem spółdzielni może

w takim wypadku być jeden ze współników lub, jeżeli współników jest dwoje i są oni małżeństwem, oboje współnicy (zob. kom. do art. 1 Nb 143–219).

D. Członkostwo przymusowe związane z prawem do garażu lub jego ekspektatywą

1. **Prawo do garażu.** Zgodnie z art. 3 ust. 3³ SpMieszkU przepisy art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu, tj.:

- 1) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁹ SpMieszkU;
- 2) prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ SpMieszkU;
- 3) ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ SpMieszkU.

Z treści przepisu wynika, że członkami spółdzielni z mocy ustawy są podmioty, którym przysługują wyżej wymienione prawa (odpowiednie stosowanie do osób fizycznych art. 3 ust. 1 SpMieszkU, a do innych podmiotów art. 3 ust. 3 SpMieszkU). Literalne brzmienie przepisu wspomina jedynie o odpowiednim stosowaniu przepisów art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU, nie wspomina natomiast o odpowiednim stosowaniu przepisów art. 3 ust. 3² i 6 SpMieszkU, które stanowią niezbędne wręcz uzupełnienie tych pierwszych przepisów. Jest to oczywisty błąd ustawodawcy i przyjąć należy, że także te ostatnie przepisy stosowane są odpowiednio do praw do garaży, bez nich nie da się bowiem zrealizować nakazu wynikającego z art. 3 ust. 3³ SpMieszkU.

2. **Możliwość uzyskania członkostwa w spółdzielni przez osobę, której przysługuje wyłącznie prawo do garażu.** Zamieszczenie w ustawie przepisu art. 3 ust. 3³ SpMieszkU wskazuje na to, że ustawodawca akceptuje możliwość uzyskania członkostwa w spółdzielni przez osobę, której przysługuje wyłącznie prawo do garażu, a nie przysługuje prawo do jakiegokolwiek lokalu. W przeciwnym bowiem razie przepis ten byłby zbędny. Tym samym członkostwo osoby, której przysługuje prawo do lokalu oraz prawo do garażu, ustaje dopiero z chwilą utraty przez nią obu tych praw. Konieczne jest więc odpowiednie stosowanie do praw, o których mowa w art. 3 ust. 3³ SpMieszkU, również art. 3 ust. 8 SpMieszkU, tj. faktycznie

zastąpienie sformułowania dotyczącego tytułów prawnych do lokali w art. 3 ust. 8 SpMieszkU sformułowaniem o tytułach prawnych do lokali, miejsc postojowych, garaży lub udziałów w garażach. Brak tego rodzaju sformułowania stanowi kolejny błąd ustawodawcy, którego naprawienie w drodze wykładni jest niezbędne, gdyż w przeciwnym razie nie dałoby się ustalić chwili ustania członkostwa osoby, której przysługuje prawo do garażu.

91 3. Prawo do garażu jako samoistna podstawa członkostwa przymusowego. Konsekwencją powyższych rozważań jest stwierdzenie, że przysługiwanie któregokolwiek z praw wymienionych w kom. do art. 1 Nb 89 stanowi kolejną podstawę mającego charakter przymusowy i powstającego oraz ustającego z mocy ustawy członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Prawa te są bowiem traktowane – z punktu widzenia członkostwa w spółdzielni – analogicznie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Członkostwo wynikające z tych praw nie jest też w niczym „gorsze” od członkostwa wynikającego z praw do lokalu.

92 4. Problem praw osób, którym przysługuje ekspektatywa udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Nie jest jasne, jak według intencji ustawodawcy mają być traktowane osoby, którym przysługuje ekspektatywa udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Zgodnie z art. 27¹ SpMieszkU do takiego ułamkowego udziału stosuje się odpowiednio m.in. przepisy art. 18 i 19 SpMieszkU, dotyczące umowy o budowę lokalu i wynikającego z niej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanego obecnie ekspektatywą własności (art. 3 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU). Tym samym możliwe jest zawarcie na podstawie SpMieszkU umowy dotyczącej budowy garażu wielostanowiskowego, z której wynika roszczenie o ustanowienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu (ekspektatywy udziału we współwłasności garażu) (por. *A. Kopeć, M. Zak*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, *Lex/el.* 2003, kom. do art. 27¹). Powstaje w związku z tym pytanie, czy odpowiednie stosowanie art. 3 ust. 1 i 3 SpMieszkU do osób, którym przysługuje ułamkowy udział w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 27¹ SpMieszkU, powoduje, że podstawą członkostwa jest także ekspektatywa udziału we współwłasności garażu. Naszym zdaniem odpowiedź na to pytanie powinna być pozytywna. Po pierwsze, ustawodawca wspomina w art. 3 ust. 3³ SpMieszkU nie tylko o osobach,

którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu, ale ogólniej o osobach, którym przysługuje prawo do takiego udziału; to drugie sformułowanie ma charakter szerszy i może potencjalnie obejmować inne niż współwłasność prawa do udziału. Po drugie, ustawodawca nakazuje do takich osób odpowiednio stosować nie sam art. 3 ust. 1 pkt 2 SpMieszkU, lecz cały art. 3 ust. 1 SpMieszkU. Uzasadnia to przyjęcie – w połączeniu z argumentem poprzednim – że dopuszczalne jest odpowiednie stosowanie także art. 3 ust. 1 pkt 4 SpMieszkU, a w konsekwencji że członkiem spółdzielni jest także osoba, której przysługuje ekspektatywa udziału we współwłasności garażu. Po trzecie, nie ma argumentów funkcjonalnych przemawiających przeciwko uznaniu takiej ekspektatywy za podstawę członkostwa, zwłaszcza że nie różni się ona w sposób istotny od ekspektatywy własności lokalu, a ustawa sama za podstawę członkostwa uznaje udział we współwłasności garażu.

5. Roszczenia wynikające z innych umów o ustanowienie praw do garaży a członkostwo. 93 W konsekwencji stwierdzić należy, że kolejną podstawą przymusowego członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jest ekspektatywa udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, tj. roszczenie, o którym mowa w art. 19 ust. 1 w zw. z art. 27¹ SpMieszkU. Podkreślenia wymaga natomiast, że nie stanowią podstawy członkostwa wynikające z innych umów roszczenia o ustanowienie praw do garaży (zob. kom. do art. 1 Nb 84).

6. Niekonsekwentne potraktowanie osób, którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego. 94 Trudno w tym miejscu powstrzymać się od uwagi, że sposób potraktowania przez ustawodawcę osób, którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, jest w wysokim stopniu niekonsekwentny. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy odrębna własność lokalu jest jedynie podstawą członkostwa dobrowolnego, z drugiej zaś mająca analogiczny do niej charakter ułamkowa współwłasność garażu jest podstawą do członkostwa przymusowego. Nie wydaje się, by istniały jakiegokolwiek racjonalne powody dla tego rodzaju zróżnicowania. Co więcej, jeśli założyć, że zasada dobrowolności członkostwa właścicieli lokalu służyć miała temu, by członkostwo w spółdzielni było w tym przynajmniej sensie dobrowolne, że każdy członek przymusowy może w przyszłości potencjalnie przekształcić swoje prawo we własność i tym samym stać się członkiem dobrowolnym (z możliwością wystąpienia ze spółdzielni), to koncep-

cja ta załamuje się w sytuacji, gdy danemu członkowi przysługuje prawo do garażu, które przekształci się w ułamkowy udział w garażu wielostanowiskowym. Członek taki jest już nieodwołalnie związany ze spółdzielnią dopóty, dopóki nie utraci swego prawa.

- 95 7. Brak możliwości usunięcia niekonsekwencji w drodze wykładni.** Mimo powyższego nie jest naszym zdaniem możliwe dokonanie takiej wykładni ustawy, która prowadziłaby do wniosku, że członkostwo współwłaściciela garażu wielostanowiskowego ma charakter dobrowolny [tak również Ministerstwo Infrastruktury, Komu przysługuje członkostwo w spółdzielni, w: *Analiza przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), tekst dostępny na stronie: <https://www.mii.gov.pl>, dostęp: 2.7.2018 r.; zob. też wywoły E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 147–148, która ostatecznie zdaje się także przychylić do proponowanej tutaj wykładni, aczkolwiek na s. 68–69 zdaje się sugerować, że uprawnieni do garaży muszą składać deklaracje członkowskie]. Zawarty w art. 3 ust. 3³ SpMieszkU nakaz stosowania do takich osób art. 3 ust. 1 SpMieszkU jednoznacznie wskazuje, że członkostwo to powstaje z mocy prawa i ma charakter przymusowy. Wprawdzie, jak wskazano już w kom. do art. 1 Nb 74, art. 3 ust. 1 SpMieszkU obejmuje także jeden wypadek członkostwa dobrowolnego, a mianowicie członkostwo założycieli. Przepis ten obejmuje jednak wyłącznie wypadki, w których złożenie przez członka deklaracji jest zbędne, a członkostwo powstaje automatycznie (czy to z mocy samej ustawy, czy to z uwagi na rejestrację spółdzielni, której statut członek podpisał). Gdyby art. 3 ust. 3³ SpMieszkU miał odsyłać także do stosowania przepisów o członkostwie dobrowolnym, musiałby odsyłać do przepisu art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU; tak jednak nie jest.*

E. Powstanie i ustanie członkostwa przymusowego

- 96 1. Chwila powstania i ustania członkostwa przymusowego.** Chwilę powstania i chwilę ustania członkostwa przymusowego w spółdzielni określa co do zasady już art. 3 ust. 1 pkt 1–5 SpMieszkU, a doprecyzowują je art. 3 ust. 3² pkt 1–6 oraz art. 3 ust. 6–8 SpMieszkU.
- 97 2. Zasada.** Co do zasady członkostwo przymusowe trwa tak długo, jak uprawnienie, na podstawie którego powstało. Członkostwo to

powstaje więc z chwilą powstania jednego z uprawnień, które może być jego podstawą (tj. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ekspektatywy takiego prawa, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ekspektatywy własności, prawa do garażu lub ekspektatywy udziału we współwłasności garażu) i ustaje z chwilą, w której żadne z takich uprawnień dotychczasowemu członkowi już nie przysługuje. Zasada ta wynika z treści art. 3 ust. 1 i 8 SpMieszkU.

3. Sytuacja szczególna – przekształcenie członkostwa przymusowego w dobrowolne. Szczególna sytuacja występuje wówczas, gdy członek wprowadzie utracił wszystkie uprawnienia stanowiące podstawę członkostwa przymusowego, jednakże stało się tak na skutek przekształcenia co najmniej jednego z nich w uprawnienie stanowiące podstawę członkostwa dobrowolnego. Przepis art. 3 ust. 3¹ zd. 4 SpMieszkU stanowi, że w takim wypadku członkostwo – już jako dobrowolne – trwa nadal; nie ma więc potrzeby, by członek taki składał deklarację członkowską i był przyjmowany na nowo, już jako członek dobrowolny, do spółdzielni. Członek taki może natomiast, co oczywiste, ze spółdzielni wystąpić. Rozważany przepis ma zastosowanie zarówno do członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i którzy wykonali uprawnienie, o którym mowa w art. 12 ust. 1 SpMieszkU, jak i do członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i którzy wykonali uprawnienie, o którym mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 SpMieszkU. Ma też zastosowanie do członków, którym przysługiwała ekspektatywa własności i którzy ekspektatywę tę zrealizowali, tj. w jej wykonaniu spółdzielnia ustanowiła na ich rzecz własność lokalu. Nie ma natomiast zastosowania do wypadków objętych przepisem art. 17¹⁵ ust. 1 SpMieszkU, gdyż ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego jest, jak to wyjaśniono powyżej (zob. kom. do art. 1 Nb 93–95), podstawą przymusowego, a nie dobrowolnego członkostwa w spółdzielni.

4. Ocena przepisów art. 3 ust. 3² i 6 SpMieszkU. Przepisy art. 3 ust. 3² i 6 SpMieszkU, doprecyzowujące chwilę powstania i ustania członkostwa, są sformułowane w sposób wyjątkowo niefortunny.

5. Przepisy art. 3 ust. 3² pkt 1–4 SpMieszkU. Za poprawne można uznać jeszcze sformułowania art. 3 ust. 3² pkt 1 i 2 SpMieszkU, wskazujące, że członkostwo związane spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego lub z ekspektatywą własności po-

wstaje z chwilą nabycia tych uprawnień. Bezspornie wadliwe jest natomiast sformułowanie art. 3 ust. 3² pkt 3 SpMieszkU, zgodnie z którym członkostwo powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; takie sformułowanie nie obejmuje wypadków nabycia tego prawa inaczej niż na podstawie umowy (np. w drodze dziedziczenia), nie mówiąc już o tym, że posługuje się niepoprawnym sformułowaniem „umowa nabycia prawa”. Z kolei w art. 3 ust. 3² pkt 4 SpMieszkU ustawodawca z niejasnych przyczyn odwołał się do chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zamiast – co byłoby chyba jaśniejsze – do chwili nabycia tego prawa (z art. 9 ust. 4 SpMieszkU wynika, że prawo nabywa się z chwilą zawarcia umowy). Jako zbędne i wprowadzające zamęt należy też ocenić dodanie na końcu przepisu art. 3 ust. 3² pkt 4 SpMieszkU zastrzeżenia „jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej”; jest oczywiste, że w żadnym z rozważanych wypadków członkostwo nie powstaje, jeżeli już i tak powstało wcześniej, i choć można zrozumieć, że możliwość ta wydawała się ustawodawcy szczególnie prawdopodobna w rozważanej sytuacji (zastąpienie ekspektatywy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego samym spółdzielczym lokatorskim prawem), występuje ona jednak także w innych sytuacjach, w związku z czym zastrzeżenia takie należało dokonać albo w odniesieniu do wszystkich rozważanych wypadków, albo w ogóle je jako pewną oczywistość pominąć.

101 6. Przepisy art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU. Przepisy art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU określają chwilę uzyskania członkostwa związanego z uzyskaniem roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zarówno w wypadkach określonych w art. 15 ust. 2 SpMieszkU (tj. w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego poprzedniemu uprawnionemu), jak i w wypadkach określonych w art. 15 ust. 3 SpMieszkU (tj. w wypadku śmierci osoby, która była stroną umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 ust. 1 SpMieszkU). Rola tych przepisów w obu wypadkach jest jednak nieco odmienna.

102 7. Odmienny charakter praw wynikających z przepisów art. 15 ust. 2 i 3 SpMieszkU. Zarówno w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak i w razie śmierci, przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa, osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 ust. 1 SpMieszkU,

przewidziano w art. 15 ust. 2–5 SpMieszkU szczególną procedurę, na mocy której inne osoby mogą uzyskać roszczenie o ustanowienie takiego spółdzielczego lokatorskiego prawa. Procedura ta obejmuje złożenie w terminie roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w wypadku złożenia takiego zapewnienia przez kilka osób – zakończony prawomocnym orzeczeniem sądu lub oświadczeniem woli spółdzielni tryb wyznaczenia osoby, której roszczenie to przypadnie; możliwe jest też odwołanie zapewnień przez niektóre z osób uprawnionych, tak by roszczenie przypadło jedynej osobie, której zapewnienie pozostanie w mocy. Dopiero z chwilą spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 15 ust. 4 SpMieszkU, tj. upływu terminu i ewentualnego wyznaczenia jednej z kilku osób uprawnionych, dochodzi do rozstrzygnięcia, komu ma przypaść roszczenie. Skutki prawne tego rozstrzygnięcia są jednak odmienne w wypadkach stosowania art. 15 ust. 2 SpMieszkU (a więc w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego), a odmienne w wypadkach stosowania art. 15 ust. 3 SpMieszkU (a więc w wypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 ust. 1 SpMieszkU):

- 1) w wypadkach wynikających z art. 15 ust. 2 SpMieszkU z chwilą wyznaczenia uprawnionego jego uprawnienie staje się w pełni ukształtowanym roszczeniem, którego korelatem jest obowiązek spółdzielni zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; przed tą chwilą uprawnienie to – choć zwane przez ustawodawcę roszczeniem – w rzeczywistości nie ma takiego charakteru;
- 2) w wypadkach wynikających z art. 15 ust. 3 SpMieszkU z chwilą wyznaczenia uprawnionego wchodzi on *ex tunc* w miejsce zmarłej strony umowy o budowę lokalu (art. 15 ust. 5 SpMieszkU), stając się zamiast niej podmiotem (istniejącego już wcześniej) roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W powyższej kwestii zob. kom. do art. 1 Nb 337–376.

8. Odmierna funkcja przepisów art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 103 SpMieszkU w wypadkach objętych art. 15 ust. 2 i 3 SpMieszkU. W związku z powyższymi różnicami odmienna jest też funkcja art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU w wypadkach objętych art. 15 ust. 2 SpMieszkU oraz w wypadkach objętych art. 15 ust. 3 SpMieszkU.

- 104** 9. **Wypadki objęte przepisem art. 15 ust. 2 SpMieszkU.** W wypadkach objętych przepisem art. 15 ust. 2 SpMieszkU przepisy art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU potwierdzają jedynie trafność wyrażonego wyżej stanowiska, że uprawnienie wynikające z przepisu art. 15 ust. 2 SpMieszkU staje się w sensie prawnym roszczeniem dopiero z chwilą rozstrzygnięcia w przewidzianym trybie, czy uprawnienie to powstało i komu przysługuje, a więc z chwilą ziszczenia się przesłanek przewidzianych w art. 15 ust. 4 SpMieszkU. Trafność takiego stanowiska wynika już z analizy przepisów art. 15 SpMieszkU i jest przez komentowane przepisy jedynie potwierdzona.
- 105** 10. **Wypadki objęte przepisem art. 15 ust. 3 SpMieszkU.** Natomiast w wypadkach objętych przepisem art. 15 ust. 3 SpMieszkU przepisy art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 SpMieszkU wprowadzają rzeczywisty wyjątek od zasady członkostwa w spółdzielni osób, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadkach tych wyznaczona osoba uprawniona staje się bowiem podmiotem roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego *ex tunc* od daty śmierci poprzedniego uprawnionego, natomiast zgodnie z komentowanymi przepisami członkiem spółdzielni staje się ona *ex nunc*. Przykładowo, w razie śmierci – przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 SpMieszkU, i w razie skutecznego złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy przez jednego tylko uprawnionego, uprawniony ten staje się stroną umowy o budowę lokalu (art. 15 ust. 5 SpMieszkU), a zatem także podmiotem roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, z mocą wsteczną od dnia śmierci pierwotnej strony. Mimo to członkostwo w spółdzielni przysługuje mu dopiero po upływie rocznego terminu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 zd. 1 SpMieszkU.
- 106** 11. **Chwila powstania członkostwa w związku z nabyciem prawa do garażu (ekspektatywy).** Przepis art. 3 ust. 3² SpMieszkU pomija w ogóle wypadki powstania członkostwa przymusowego w związku z nabyciem prawa do garażu lub ekspektatywy udziału we współwłasności garażu (zob. kom. do art. 1 Nb 89–95). Członkostwo takie powstaje z chwilą nabycia jednego z tych praw.
- 107** 12. **Ustanie członkostwa przymusowego na skutek śmierci członka lub ustania osoby prawnej będącej członkiem.** Jeżeli

chodzi o ustanie członkostwa przymusowego, oczywistą jego podstawą jest śmierć członka lub, jeśli członek jest osobą prawną bądź tzw. ułomną osobą prawną, jego ustanie.

13. Doprecyzowanie chwili ustania członkostwa przez przepis art. 3 ust. 6 SpMieszkU. Przepis art. 3 ust. 6 SpMieszkU doprecyzowuje chwilę ustania członkostwa przymusowego (za wyjątkiem członkostwa opartego na prawie do garażu lub ekspektatywie udziału we współwłasności garażu, do którego może być stosowany jedynie odpowiednio) oraz członkostwa dobrowolnego opartego na prawie odrębnej własności lokalu. Już z przepisu art. 3 ust. 1 SpMieszkU wynika zasada, że członkostwo przymusowe wygasa z chwilą, w której członkowi przestaje przysługiwać prawo, w oparciu o które członkostwo powstało. Przepis art. 3 ust. 6 SpMieszkU doprecyzowuje tę zasadę, wskazując, że członkostwo wygasa w chwili zbycia prawa lub udziału w nim (co dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu oraz ekspektatywy własności), wygaśnięcia prawa (co dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i roszczenia o jego ustanowienia) lub rozwiązania umowy o budowę lokalu będącej źródłem ekspektatywy własności.

14. Niefortunność sformułowania art. 3 ust. 6 SpMieszkU. Sformułowanie przepisu art. 3 ust. 6 SpMieszkU uznać należy za wyjątkowo niefortunne. Przede wszystkim nieporozumieniem jest uzależnienie wygaśnięcia członkostwa od zbycia prawa. Ustawodawca nie uwzględnił, iż członek spółdzielni może utracić swoje prawo nie tylko na skutek jego zbycia, tj. dokonania czynności prawnej, ale także na skutek innych okoliczności, takich jak przykładowo zasiedzenie, nabycie egzekucyjne lub przypadek. W tych wszystkich sytuacjach nie dochodzi do zbycia prawa, mimo to jednak członek traci prawo, a w konsekwencji – już bezpośrednio na podstawie art. 3 ust. 1 SpMieszkU lub (w odniesieniu do odrębnej własności lokalu) art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU – także członkostwo. Pewną nieścisłością jest też odwoływanie się do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, skoro możliwe jest wygaśnięcie tego prawa w stosunku do jednej osoby przy jego trwaniu w stosunku do drugiej. Wreszcie niezrozumiałe jest konstruowanie rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 SpMieszkU, jako przyczyny wygaśnięcia członkostwa; w rzeczywistości rozwiązanie tej umowy powoduje wygaśnięcie ekspektatywy własności, a odrębne traktowanie takiego wypadku jest zbędne.

- 110** 15. **Utrata udziału w prawie do lokalu jako podstawa wygaśnięcia członkostwa.** Jedynym chyba normatywnie istotnym elementem przepisu art. 3 ust. 6 SpMieszkU jest natomiast wskazanie, że członkostwo wygasa z chwilą zbycia (utrata) nie tylko prawa do lokalu, ale także udziału w takim prawie. Z przepisu tego wynika, że utrata członkostwa ma miejsce wyłącznie w razie utraty całości przysługujących członkowi praw do lokalu. Zgodnie z art. 3 ust. 6 pkt 2–4 SpMieszkU przyczyną wygaśnięcia członkostwa jest zbycie (szerzej: utrata) przez członka całości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, całości odrębnej własności lokalu lub całości ekspektatywy własności, jak również zbycie przez członka jego udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, w odrębnej własności lokalu lub w ekspektatywie własności. Przypomnieć należy, że zgodnie z terminologią prawa cywilnego udziałem nazywa się część ułamkową przysługującą osobie współuprawnionej. Jest to więc pojęcie węższe od pojęcia części ułamkowej. Co więcej, terminologią rozróżniającą udział od części ułamkowej posługuje się także sama SpMieszkU (por. art. 17² ust. 6 SpMieszkU, w którym jest mowa o ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Przepisy art. 3 ust. 6 pkt 2–4 SpMieszkU należy w związku z tym rozumieć w ten sposób, że do utraty członkostwa prowadzi jedynie zbycie (utrata) przez członka całości przysługującego mu prawa; zbycie części ułamkowej tego prawa, która nie stanowi udziału członka, nie prowadzi do utraty członkostwa. W odniesieniu do skutków powyższej zasady zob. kom. do art. 1 Nb 152–155.
- 111** 16. **Uwagi podsumowujące.** Podsumowując, z przepisu art. 3 ust. 6 SpMieszkU w powiązaniu z przepisem art. 3 ust. 1 SpMieszkU wynika, że członkostwo przymusowe co do zasady wygasa wtedy, gdy członek traci całość przysługującego mu i będącego podstawą jego członkostwa prawa do lokalu lub jego ekspektatywy, bez względu na to, z czego utrata ta wynika. Prawem takim może być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa. Ze względu na stosowanie powyższych przepisów przez analogię do prawa do garażu i do ekspektatywy udziału we współwłasności garażu, tak samo będzie w odniesieniu do prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do prawa do garażu wolnostojącego oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a także do ekspek-

tatywy udziału we współwłasności garażu; w tym zakresie zob. kom. do art. 1 Nb 89–95.

17. Trwanie członkostwa w razie wielości tytułów do członkostwa (art. 3 ust. 8 SpMieszkU). Wyjątek od powyższej zasady wynika z przepisu art. 3 ust. 8 SpMieszkU, zgodnie z którym członkostwo trwa, jeżeli w chwili utraty pierwotnego uprawnienia członkowi przysługuje inne uprawnienie, które także mogłoby uzasadniać członkostwo. Naszym zdaniem tym innym uprawnieniem może być nie tylko uprawnienie stanowiące podstawę uzyskania członkostwa przymusowego, ale także uprawnienie stanowiące podstawę członkostwa dobrowolnego. Innymi słowy, dla zachowania członkostwa wystarczy, by osoba będąca dotychczas członkiem przymusowym była właścicielem lokalu lub najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU. Wynika to pośrednio m.in. z przepisu art. 3 ust. 3¹ zd. 4 SpMieszkU. Stosowanie przepisu art. 3 ust. 8 SpMieszkU przez analogię także do prawa do garażu oraz do ekspektatywy udziału we współwłasności garażu powoduje, że także osoba, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawo do garażu wolnostojącego, ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub ekspektatywa takiego udziału nie utraci członkostwa w spółdzielni mimo utraty dotychczasowego tytułu do członkostwa (por. kom. do art. 1 Nb 90).

18. Trwanie członkostwa w wypadku tzw. przekształcenia prawa do lokalu. Wyjątkiem od powyższej zasady jest także wypadek tzw. przekształcenia spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu. W takim wypadku dochodzi wprawdzie do utraty pierwotnego prawa i nie są spełnione warunki przepisu art. 3 ust. 8 SpMieszkU, gdyż członkowi nie przysługuje w żadnej chwili więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, ale mimo to zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3¹ zd. 4 SpMieszkU członkostwo zostaje zachowane.

19. Inne wypadki ustania członkostwa. Członkostwo może ustać także na skutek tego, że dana nieruchomość przestała należeć do zasobów spółdzielni. Przyczyną może być utrata przez spółdzielnię własności budynku (zob. kom. do art. 1 Nb 380 oraz 389–390), zakończenie bytu prawnego spółdzielni oraz wypadki utraty przez spółdzielnię zarządu danym budynkiem na podstawie art. 24¹ ust. 1 lub art. 26 SpMieszkU. W tym ostatnim zakresie zob. kom. do art. 1 Nb 132–142.

F. Członkostwo dobrowolne założycieli

- 115** 1. **Dobrowolność członkostwa założycieli.** Założyciele spółdzielni zostali wymienieni jako jej członkowie w pkt 5 przepisu art. 3 ust. 1 SpMieszkU. Mogłoby to sugerować przymusowy charakter ich członkostwa. W rzeczywistości jednak członkostwo założycieli ma charakter dobrowolny – wynika ze złożonego przez nich oświadczenia woli, którym jest podpisanie statutu, i może zostać w każdej chwili ich oświadczeniem woli rozwiązane; zgodnie bowiem z przepisem art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU założyciele mogą wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem (zob. kom. do art. 1 Nb 36).
- 116** 2. **Okres trwania członkostwa założycieli – przepis art. 3 ust. 9 SpMieszkU.** Członkostwo założycieli powstaje niezależnie od przysługiwania im jakiegokolwiek uprawnienia do lokalu lub garażu. Jednakże zgodnie z przepisem art. 3 ust. 9 SpMieszkU członkostwo założycieli ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od dnia wpisu spółdzielni do rejestru spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu ani nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Wykładnia tego przepisu, zwłaszcza w związku z przepisem art. 3 ust. 6 SpMieszkU, budzi wątpliwości. Literalna interpretacja obu przepisów prowadziłaby do wniosku, że założyciel traci członkostwo, jeżeli zajdzie jedno z sześciu zdarzeń wymienionych w przepisie art. 3 ust. 6 SpMieszkU lub jeżeli w terminie 3 lat od dnia wpisu spółdzielni do rejestru nie zajdzie żadne z trzech zdarzeń wymienionych w przepisie art. 3 ust. 9 SpMieszkU. Taka wykładnia oznaczałaby, że przykładowo założyciel, który uzyska ekspektatywę własności po roku od rejestracji spółdzielni, po czym po kolejnym roku ją utraci, utraci z tą chwilą członkostwo, mimo że okres 3 lat, o którym mowa w art. 3 ust. 9 SpMieszkU, jeszcze nie upłynął. Wykładnia taka oznaczałaby także, również tytułem przykładu, że założyciel, który przed upływem 3-letniego terminu nabędzie odrębną własność lokalu lub ekspektatywę własności od osoby trzeciej, utraci mimo to członkostwo z upływem tego terminu, gdyż przepis art. 3 ust. 9 SpMieszkU zdarzeń takich nie wymienia. Taka dosłowna wykładnia prowadzi do wniosków sprzecznych z założeniami nowelizacji i nie może być akceptowana. Idea wyrażona w przepisie art. 3 ust. 9 SpMieszkU polega w istocie na tym, by założenie spółdzielni stanowiło tytuł członkostwa jedynie przez 3 lata od dnia jej rejestracji. Członkostwo

założyciela wygasa więc po upływie 3 lat od dnia rejestracji, chyba że do tego czasu założyciel uzyska inny tytuł do pozostawania członkiem. W konsekwencji przepis art. 3 ust. 6 SpMieszkU (w powiązaniu z przepisami art. 3 ust. 3³, 3⁴ i 8 SpMieszkU) należy traktować jako stwierdzający, iż tytuł do członkostwa wynikający z uprawnień do lokalu lub garażu wygasa z chwilą utraty wszelkich takich uprawnień, a przepis art. 3 ust. 9 SpMieszkU jako stwierdzający, iż tytuł do członkostwa wynikający z założenia spółdzielni wygasa z upływem 3 lat od dnia jej rejestracji. Samo członkostwo wygasa zaś z chwilą utraty wszelkich do niego tytułów.

3. Okres trwania członkostwa założycieli – ewentualne kontrargumenty. 117 Proponowana powyżej wykładnia ma niewątpliwie tę wadę, że w istocie ignoruje fakt wymienienia w przepisie art. 3 ust. 9 SpMieszkU jedynie trzech konkretnych wypadków uzasadniających zachowanie członkostwa przez założyciela spółdzielni po upływie 3-letniego terminu. Nie uwzględnia więc przykładowo faktu, że przepis ten wymienia – jako zdarzenie uzasadniające zachowanie członkostwa po upływie terminu – ustanowienie odrębnej własności lokalu przez spółdzielnię, a nie wymienia nabycia takiej własności od osoby trzeciej, ani że przepis ten nie wymienia nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wydaje się jednak, że treść przepisu determinowana była wyobrażeniami o typowym przebiegu zdarzeń, w ramach którego założyciel nabywa prawo do lokalu od spółdzielni w sposób, który był planowany przy jej założeniu, i że nie było zamiarem ustawodawcy pozbawienia założycieli członkostwa nawet wówczas, gdy przysługiwałoby ono im, jeśli tylko nie byłiby założycielami.

4. Okres trwania członkostwa założycieli – uwagi podsumowujące. 118 Podsumowując, przyjęć należy, że założenie spółdzielni stanowi samodzielny tytuł dobrowolnego członkostwa w spółdzielni przez 3 lata od dnia jej wpisu do rejestru. Po tym czasie członkostwo założyciela zależy od tego, czy przysługuje mu inny tytuł do członkostwa, przy czym może to być zarówno tytuł do członkostwa przymusowego, jak i dobrowolnego. Co oczywiste, wynikająca z dobrowolnego charakteru członkostwa założyciela możliwość wystąpienia ze spółdzielni (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU) nie ma zastosowania, jeżeli założyciel posiada jednocześnie tytuł do członkostwa przymusowego, przykładowo ze względu na to, że przysługuje mu ekspektatywa własności.

- 119 5. Problem ponownego powstania członkostwa założycieli.** Teoretycznie można by zadać pytanie, czy zakończone na skutek wystąpienia założyciela ze spółdzielni członkostwo może – za zgodą założyciela i spółdzielni – powstać ponownie. Naszym zdaniem odpowiedź na to pytanie jest negatywna. Ustawa nie przewiduje możliwości przystąpienia do zarejestrowanej już spółdzielni dobrowolnie przez osoby inne niż właściciele lokali oraz najemcy, o których mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU.
- 120 6. Możliwość cofnięcia wypowiedzenia przez założyciela.** Inaczej spojrzeć należy na możliwość cofnięcia wypowiedzenia przez założyciela, który ze spółdzielni wystąpił, przed upływem terminu wypowiedzenia. Przyjąć należy, że cofnięcie wypowiedzenia za zgodą spółdzielni jest w takim wypadku dopuszczalne (zob. kom. do art. 1 Nb 37).

G. Członkostwo dobrowolne właścicieli lokali

- 121 1. Uwagi ogólne.** Dobrowolny charakter ma członkostwo właścicieli odrębnych lokali. Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3¹ zd. 1 SpMieszkU członkiem spółdzielni może być bowiem osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Przez nabycie prawa odrębnej własności lokalu należy rozumieć uzyskanie własności lokalu na podstawie dowolnego zdarzenia prawnego, a więc nabycie własności na podstawie umowy, dziedziczenia, nabycie licytacyjne itd. Nabyciem prawa odrębnej własności lokalu nie jest natomiast nabycie jedynie udziału we współwłasności. Podstawą członkostwa dobrowolnego, o której mowa w art. 3 ust. 3¹ zd. 1 SpMieszkU, jest uzyskanie całości własności lokalu, a więc sytuacja, w której własność ta w całości znajduje się we własnym majątku danej osoby. Podobnie jak w wypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przesłanka ta nie jest więc spełniona, jeżeli danej osobie przysługuje jedynie udział we współwłasności lub jeśli lokal jest przedmiotem wspólności łącznej; w takich wypadkach zastosowanie mają przepisy art. 3 ust. 2 oraz 5 SpMieszkU (zob. kom. do art. 1 Nb 157–219) i to na ich podstawie współwłaściciel może stać się członkiem. Przesłanka nabycia własności jest natomiast spełniona wówczas, gdy osoba, której przysługuje udział we współwłasności, nabywa pozostałe udziały w tym prawie, stając się jedynym właścicielem.
- 122 2. Odpowiednie stosowanie przepisu art. 16 PrSpółdz.** Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3¹ zd. 3 SpMieszkU przepis art. 16 PrSpółdz

stosuje się w takim wypadku odpowiednio. Odpowiednie stosowanie przepisu art. 16 § 1 PrSpółdz oznacza, że warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków jest złożenie przez niego deklaracji sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Odpowiednie stosowanie przepisu art. 16 § 2 PrSpółdz oznacza, że zmiana imienia i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby) członka dobrowolnego, którego członkostwo wynika ze złożonej deklaracji, wymaga także formy pisemnej (zob. kom. do art. 1 Nb 32 i 34). Natomiast zawarcie w przepisie art. 3 ust. 3¹ zd. 3 SpMieszkU odesłania do całego przepisu art. 16 PrSpółdz, a nie jedynie do jego § 1 i 2, uznać należy za pomyłkę ustawodawcy; jak to bowiem wyjaśniono w kom. do art. 1 Nb 33 i 46, przepis art. 16 § 3 PrSpółdz nie ma w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania. W związku z tym przyjąć należy, że „odpowiednie” stosowanie przepisu art. 16 PrSpółdz do członkostwa właścicieli lokali polega na stosowaniu przepisów art. 16 § 1 zd. 1 i 2 PrSpółdz, na zmodyfikowanym stosowaniu przepisu art. 16 § 1 zd. 3 PrSpółdz, tj. na przyjęciu, że deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo nazwę i siedzibę właściciela, a także inne dane przewidziane przez statut, na stosowaniu przepisu art. 16 § 2 PrSpółdz tylko w zakresie dotyczącym wymienionych wcześniej danych i tylko w wypadku, gdy członkostwo dobrowolne wynika ze złożonej deklaracji, oraz na niestosowaniu art. 16 § 3 PrSpółdz.

3. Niezbędność uchwały o przyjęciu w poczet członków. Co 123
oczywiste, do powstania stosunku członkostwa właściciela lokalu niezbędne jest nie tylko złożenie przez niego deklaracji, ale także przyjęcie go w poczet członków przez spółdzielnię. Mają tu zastosowanie przepisy art. 17 § 1 zd. 2, art. 17 § 2 zd. 1 oraz art. 17 § 3 i 4 PrSpółdz (zob. kom. do art. 1 Nb 52).

4. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis 124
art. 3 ust. 3¹ zd. 2 SpMieszkU przyznaje właścicielowi lokalu roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Właściciel, który złożył deklarację, może więc żądać, by spółdzielnia złożyła oświadczenie woli o jego przyjęciu. W razie wytoczenia powództwa prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek spółdzielni złożenia takiego oświadczenia zastępuje to oświadczenie (art. 64 KC); w takim wypadku stosunek członkostwa właściciela, który złożył deklarację, powstaje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia.

- 125 5. Możliwość wypowiedzenia członkostwa.** Członkostwo właściciela lokalu ma charakter dobrowolny, co wyraża się także w tym, że może on zawsze ze spółdzielni wystąpić za wypowiedzeniem (art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU). Dopuszczalne jest cofnięcie wypowiedzenia za zgodą spółdzielni, jeżeli oświadczenia obu stron zostaną złożone przed upływem terminu wypowiedzenia (zob. kom. do art. 1 Nb 37).
- 126 6. Wypadki, w których członkostwo dobrowolne właściciela lokalu powstaje bez jego oświadczenia woli.** Istnieją wypadki, w których członkostwo dobrowolne właściciela lokalu powstaje bez jego oświadczenia woli. Dobrowolność tego rodzaju członkostwa wyraża się wówczas jedynie w prawie wystąpienia przez właściciela ze spółdzielni za wypowiedzeniem (wątpliwości co do możliwości wystąpienia ze spółdzielni w takim wypadku zgłasza *E. Bończak-Kucharczyk*, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 144–145, nie są one jednak uzasadnione). Z wypadkami takimi mamy do czynienia wówczas, gdy własność lokalu nabywa osoba będąca członkiem spółdzielni z innego tytułu, która ten inny tytuł równocześnie z tym nabyciem lub później traci. Z przepisu art. 3 ust. 3¹ zd. 4 SpMieszkU wynika, że osoba taka zachowuje członkostwo w spółdzielni; zbędne jest więc składanie przez nią deklaracji i przyjmowanie jej w poczet członków. Z wypadkami takimi będziemy mieli do czynienia na przykład wówczas, gdy:
- 1) dojdzie do realizacji ekspektatywy własności;
 - 2) członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, uzyska własność lokalu na podstawie art. 12 lub 17¹⁴ SpMieszkU;
 - 3) członek, któremu przysługuje własność lokalu oraz spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu, zbędzie to drugie prawo;
 - 4) upłyną 3 lata od rejestracji spółdzielni, której założyciel przed upływem tego terminu nabył własność lokalu;
 - 5) najemca będący członkiem spółdzielni uzyska własność lokalu na podstawie art. 48 ust. 1 SpMieszkU.
- 127 7. Ustanie członkostwa.** Dobrowolność członkostwa właściciela lokalu nie powoduje oczywiście, by członkostwo to nie mogło ustać także bez jego woli. Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 6 pkt 4 SpMieszkU członkostwo to ustaje także z chwilą zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie. Podobnie jak przy wykładni pozostałych punktów art. 3 ust. 6 SpMieszkU (związanych z członkostwem przymusowym) należy przyjąć, że członkostwo to

ustaje w razie utraty całości przysługującego członkowi prawa odrębnej własności lokalu lub całego przysługującego mu udziału w tym prawie, bez względu na to, czy utrata nastąpiła na skutek zbycia tego lokalu, czy w inny sposób (zob. kom. do art. 1 Nb 109–111, a co do zbycia udziału we własności zob. kom. do art. 1 Nb 151–155).

8. Członkostwo osób, którym przysługuje ułamek udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. 128 Jak wyjaśniono w kom. do art. 1 Nb 91 i 94–95, przepisy dotyczące właścicieli lokali nie mają zastosowania do osób, którym przysługuje ułamek udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (art. 27¹ SpMieszkU). Do osób takich stosuje się przepisy o członkostwie przymusowym, a nie dobrowolnym (art. 3 ust. 3³ SpMieszkU).

H. Członkostwo dobrowolne najemców, o których mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU

1. Uwagi ogólne. Członkami dobrowolnymi spółdzielni są także 129 najemcy, o których mowa w art. 48 ust. 1 SpMieszkU. Do stosunku członkostwa takich najemców stosuje się, zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3⁴ SpMieszkU, odpowiednio przepisy o członkostwie właścicieli lokali.

2. Odpowiednie stosowanie przepisów o członkostwie właścicieli lokali. 130 Odpowiednie zastosowanie ma więc przede wszystkim przepis art. 3 ust. 3¹ SpMieszkU: najemcy ci muszą złożyć deklarację i przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków; zachowują oni też członkostwo w spółdzielni uzyskane wcześniej na podstawie innego tytułu (przykładowo najemca, który nie złożył deklaracji, ale nabył spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu, nie traci członkostwa w razie zbycia tego drugiego prawa). Odpowiednie zastosowanie ma także przepis art. 1 ust. 8 zd. 2 SpMieszkU, co oznacza, że najemca może wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem. Odpowiednie zastosowanie ma wreszcie przepis art. 3 ust. 6 SpMieszkU, co oznacza, że wynikający z najmu tytuł do członkostwa wygasa z chwilą wygaśnięcia stosunku najmu między członkiem a spółdzielnią (zgłaszane w tym zakresie w piśmie Rzecznika Prawa Obywatelskich z 13.10.2017 r., IV.7210.58.2017.KD, do Ministra Infrastruktury i Budownictwa, pkt I, ppkt 3, wątpliwości nie są uzasadnione; tekst dostępny na stronie: <https://www.rpo.gov.pl>, dostęp: 2.7.2018 r.).